

TRIBUNALE DI UDINE

Liquidazione Giudiziale nr. 03/2024

Giudice Delegato
dott.ssa Annalisa Barzani

Curatore
dott. Mario Montrone

Rapporto di valutazione immobiliare

Società sottoposta a L.G.:

[REDACTED]

Tecnico estimatore:

geom. Ivan Paron
via dietro Chiesa n. 54
33053 Latisana (UD)

INDICE

1. Premesse	pag.03
1.1 Tecnico incaricato alla perizia	pag.03
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.03
1.3 Metodo di valutazione	pag.04
2. identificazione – descrizione – valutazione dei lotti	pag.05
2.1 Lotto 1- Terreno in Comune di Cividale Friuli	pag.05
Ubicazione e descrizione.....	pag.06
Descrizione catastale	pag.08
Descrizione edilizio-urbanistica.....	pag.09
Conformità edilizio-urbanistica.....	pag.10
Provenienza e stato di possesso.....	pag.10
Gravami.....	pag.12
Consorzio di Bonifica	pag.12
Consistenza	pag.12
Valutazione.....	pag.13
2.2 Lotto 2 - Appartamento Comune di Grimacco	pag.15
Ubicazione e descrizione.....	pag.15
Descrizione catastale	pag.18
Conformità catastale.....	pag.20
Descrizione edilizio-urbanistica.....	pag.21
Conformità edilizio-urbanistica.....	pag.21
Provenienza e stato di possesso.....	pag.22
Gravami.....	pag.23
Contratti di locazione	pag.23
Consistenza	pag.23
Divisibilità.....	pag.24
Valutazione.....	pag.24
3. Formazione dei lotti	pag.26
5. Assunzioni e limiti	pag.26
6. Asseverazione	pag.28

1 PREMESSE

1.1 Tecnico incaricato

La presente relazione peritale viene redatta dal sottoscritto geom. Ivan Paron, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine al n.3556 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" da RICEC (ISOEC 17024) cr. P210146VI giusto incarico del Curatore della procedura dott. Mario Montrone, con studio in via Gorizia n.31 a Lignano Sabbiadoro (UD).

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità del presente rapporto di stima è quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica del compendio immobiliare di proprietà, che comprende un terreno ubicato nel Comune di Cividale del Friuli ed una unità residenziale sita nel Comune di Grimacco (UD), il tutto come di seguito sommariamente identificato:

LOTTO 1

piena proprietà del terreno edificabile artigianale-industriale sito in Cividale del Friuli (UD), distinto al Catasto Terreni al:

F. 14 Mapp. 1049 - Qualità: SEMINATIVO - Cl. 2 - Mq. 9.757

Red. Domenicale € 75,59 Red.Agrario € 42,83;

LOTTO 2

nuda proprietà dell'immobile residenziale sito nel Comune di Grimacco (UD), distinto al Catasto Urbano al:

F. 3 Mapp. 1164 – Categ. A/4 – Cl. 3 Consistenza 5 vani – Rendita € 116,46.

Per ogni singolo Lotto, oltre ad effettuare la stima immobiliare, si è proceduto anche a riportare le descrizioni dei beni, ad accertarne le conformità catastali ed edilizie-urbanistiche, a verificarne lo stato di possesso, la presenza di gravami, la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, ad indicare le servitù, la possibile comoda divisibilità e ad indicare se rientrano o meno in stato di condominio.

Per "valore di mercato" si intenderà "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" in accordo con la definizione riportata negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1).

Il valore più probabile di mercato ricavato di seguito, è riferito ad un immobile vendibile, privo di vincoli, libero, non locato e nello stato di fatto in cui si trova.

1.3 Metodi di valutazione

Ai fini della valutazione dell'immobile, sono state prese in debita considerazione sia le sue condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) che le condizioni intrinseche (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e trasformazione, la destinazione urbanistica del PRGC, ecc.).

La consistenza della superficie del terreno (LOTTO 1) è stata estrapolata dalla documentazione catastale, mentre per l'appartamento (LOTTO 2) lo scrivente ha utilizzato come parametro di calcolo la Superficie Esterna Lorda – S.E.L., previa omogeneizzazione della stessa per le differenti tipologie di vano e di destinazione, secondo dei coefficienti di normalizzazione desunti dal rilievo e dalle planimetria agli atti.

Per ciascuna unità immobiliare vengono riportati due distinti valori:

- 1) valore di mercato
- 2) valore di liquidazione.

Il valore di mercato viene definito come *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Nel caso in questione, considerata la tipologia e le peculiarità della procedura, si è quindi provveduto all'indicazione del valore di liquidazione (o di pronto realizzo) definito come *"l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"* (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5). Rispetto al valore di mercato, il "valore di liquidazione" richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico, l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente ha utilizzato due metodi di stima differenti per ciascun Lotto, scegliendo quello meglio rispondente alle peculiarità del compendio in esame.

a) **Per il LOTTO 1** è stato applicato il c.d. *"confronto di mercato" o "market comparison approach"*,

Secondo gli I.V.S. è conosciuto come *"Market Comparison Approach"* – M.C.A. ed è un procedimento di stima del

prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione. Il M.C.A. si basa, dunque, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il "market comparison approach" si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato (nel caso di specie sono stati reperiti atti di compravendita);
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

b) Per il LOTTO 2 è stato applicato il c.d. Metodo monoparametrico o sintetico per confronto diretto

Il metodo "monoparametrico o sintetico per confronto diretto è definito come "il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà".

Detto procedimento consente di individuare il più probabile valore di mercato, dal quale, al fine di stimare il valore della sola nuda proprietà, andrà detratto il valore dell'usufrutto. Per la determinazione di quest'ultimo si farà ricorso ad una formula finanziaria.

2 IDENTIFICAZIONE – DESCRIZIONE – VALUTAZIONE DEI LOTTI

2.1 LOTTO 1

Piena proprietà del terreno edificabile industriale-artigianale sito in Cividale del Friuli (UD), distinto al Catasto Terreni al:

F. 14 Mapp. 1049 - Qualità: SEMINATIVO - Cl. 2 - Mq. 9.757

Red. Domenicale € 75,59 Red.Agrario € 42,83;

Ubicazione e descrizione

L'immobile è ubicato nel territorio del comune di Cividale del Friuli (UD), facente parte del comparto dell'intervento di urbanizzazione primaria del P.R.P.C. di iniziativa privata "Zona omogenea D2", per la realizzazione di una lottizzazione con destinazione d'uso industriale-artigianale, realizzata nell'anno 2012.

Sorge a sud di un'area destinata ad uso industriale/artigianale.

Nell'immagine satellitare, con il contorno del colore rosso, viene evidenziato il terreno oggetto di valutazione.

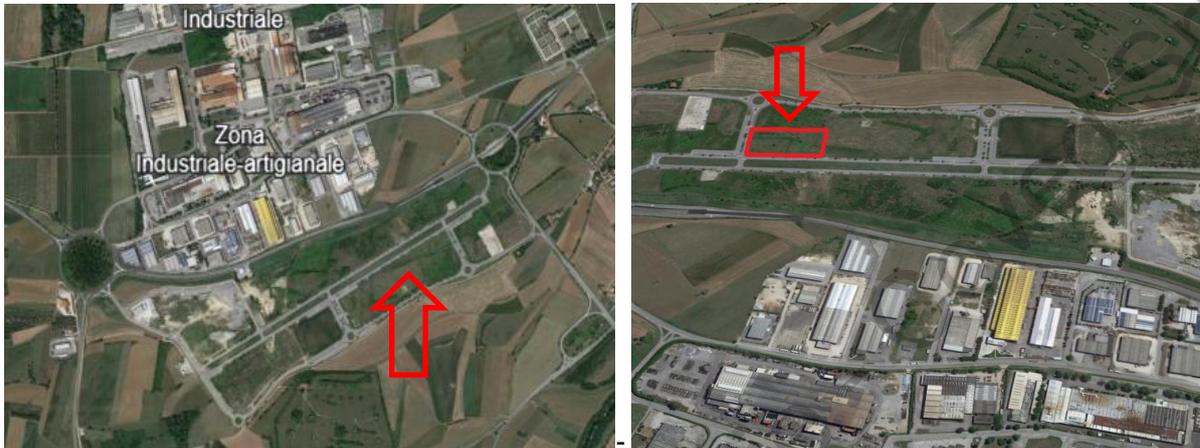


Immagine satellitare di Google Earth

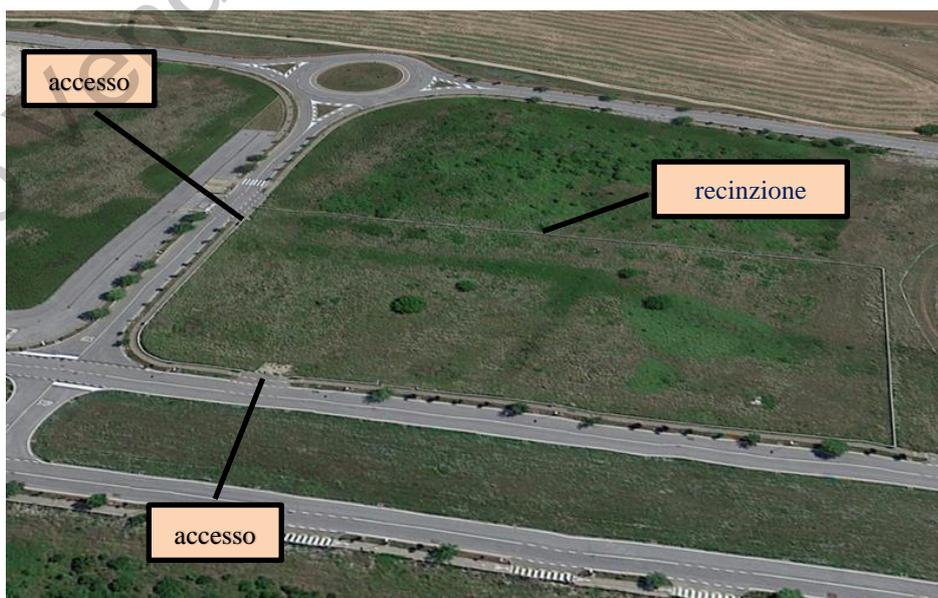
Trattasi di un terreno di forma rettangolare e giacitura piana.

Sono presenti due accessi carrai-pedonali.

E' stata realizzata una recinzione sul perimetro di proprietà con zoccolo in c.a. e sovrastante paletti in ferro e rete romboidale metallica.

Nel terreno sono presenti piantumazioni spontanee di varie essenze. Vi si trovano, altresì, le predisposizioni per gli allacciamenti alle forniture delle utenze.

Il comparto è servito da una buona la viabilità e da aree dedicate a parcheggio.



Cattura Google Earth



Vista esterna fronte nord



Vista fronte nord



Vista fronte est



Vista della vegetazione spontanea presente all'interno del lotto



Vista area parcheggio fronte est

Vista fronte nord-ovest

Sul terreno, lungo il lato maggiore fronte strada, grava una servitù di passaggio per le condotte per la rete elettrica e telefonica gravante su una striscia di terreno della larghezza di ml. 1,90 e della lunghezza di ml. 58,67.

La lottizzazione è stata terminata nell'anno 2012, ma ad oggi solo uno dei lotti risulta edificato.

Descrizione catastale

Dall'esame della documentazione catastale (vedasi allegato doc.02), emerge che il terreno è censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizi Catastali:

Catasto Terreni				
Comune di Cividale del Friuli				
Fg.	Part.	SUPERFICIE	R. Domenicale	R. Agrario
14	1049	MQ. 9.757	€ 75,59	€ 42,83
Intestazione			Diritti e oneri reali	
1				1/1



Cattura dell'astratto di mappa F.14 (non in scala)

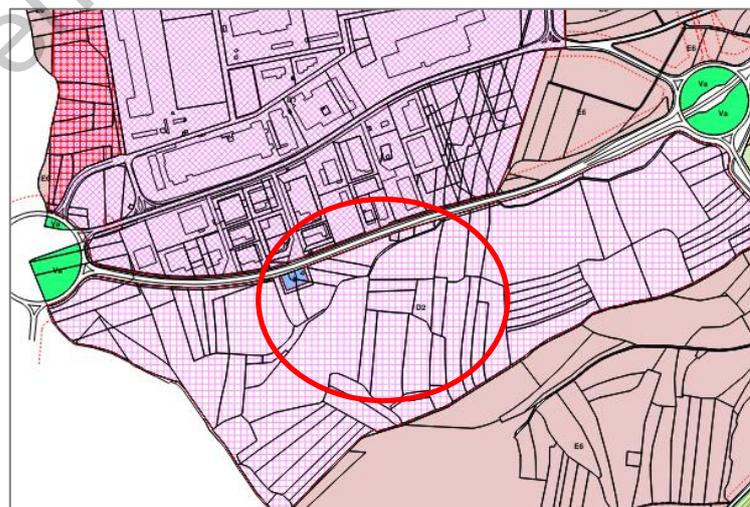
Confini della particella 1049 rilevati dalla mappa catastale:

- a nord e a est con la strada pubblica;
- a sud con i mappali n.1022-1093
- a ovest con i mappali n.1048

Descrizione edilizio-urbanistica

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cividale del Friuli, e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato doc.04), emerge che la destinazione urbanistica del mappale è quella prevista dalle norme urbanistico-edilizie come segue:

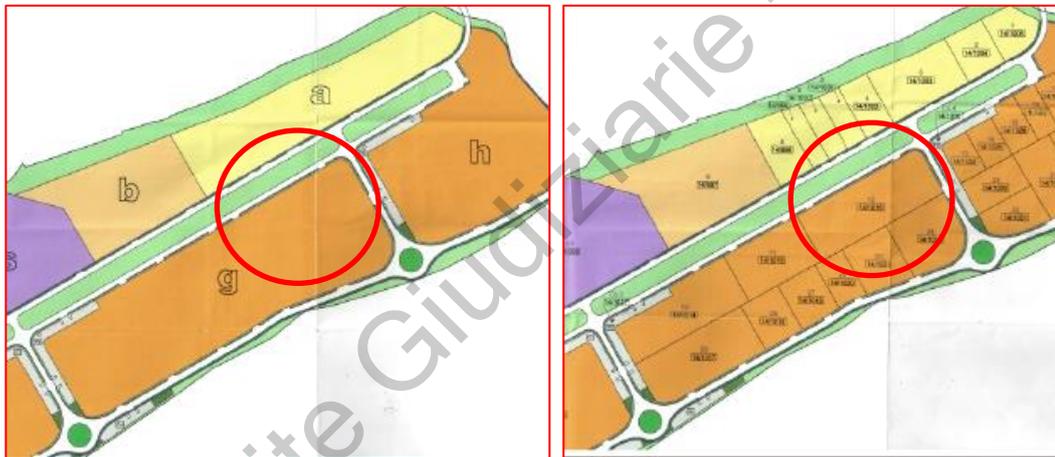
P.R.G.C.: "zona omogenea D2" (industriale e artigianale di interesse locale), prescrizioni geologiche e idrogeologiche "aree a edificabilità condizionata", "perimetro P.A.C. attuati"; P.R.P.C. ZONA OMOGENEA D2: "zona omogenea D2.B – sottozona G".



 D2 Art. 27 ZONA OMOGENEA D2
(Industriale e artigianale di interesse locale)

L'area è stata oggetto delle seguenti pratiche amministrative:

- con delibera consiliare n. 55 del 30.11.2005 è stato approvato il Piano Particolareggiato Comunale di iniziativa privata "Zona Omogenea D2";
- in data 19/01/2007, con atto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Cividale del Friuli rep.5268 trascritta a Udine il 02/02/2007 nn.4205-2709, è stata stipulata la convenzione atta a regolare i rapporti tra la ditta lottizzante "Consorzio Artigiano e Piccole Imprese di Cividale s.r.l. ed il Comune di Cividale del F.;
- con la concessione edilizia n.135/2005 del 19/01/2007 è stata autorizzata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione – 1° lotto;
- con il permesso a costruire n.17/2010 in data 11/03/2010 è stata autorizzata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione – 2° lotto;
- in data 13/02/2012 e 10/04/2012 sono stati ultimati i lavori rispettivamente del 1° e del 2° lotto;
- le opere del 1° lotto sono ostate collaudate in data 18/06/2012
- le opere del 2° lotto sono ostate collaudate in data 18/06/2012
- con determina n. 797 del 25/07/2012 il Comune di Cividale del F. ha approvato le opere eseguite.



Cattura degli elaborati grafici finale del P.R.G.C.

Rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico agli atti, il lotto n.12 risulta di mq. 11737 ed è identificato con il mappale 1016. A seguito di un frazionamento, è stato creato il mappale ad oggi oggetto di valutazione di mq. 9.757 ed identificato con il mappale 1049.

Conformità edilizio-urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cividale del Friuli è emerso che il terreno oggetto di valutazione è compreso, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona D/2 (industriale e artigianale di interesse locale), prescrizioni geologiche e idrogeologiche "aree a edificabilità condizionata", "perimetro P.A.C. attuati"; P.R.P.C. ZONA OMOGENEA D2: "zona omogenea D2.B – sottozona G".

Provenienza stato di possesso

Dall'analisi della documentazione in atti, e dalle successive ricerche effettuate, emerge che l'unità oggetto di

valutazione è pervenuta alla società con atti tra vivi (vedasi allegato doc.03).

Gli atti che hanno determinato la titolarità dell'immobile in capo alla [REDACTED] sono i seguenti:

• **Attuale proprietario, per la quota di 1/1,**

[REDACTED]

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa Elisabetta Bergamini [REDACTED]

Nell'allegato "C" del contratto, viene data contezza che sul terreno insiste una servitù di passaggio di condotte per la rete elettrica e telefonica gravante una striscia di terreno della larghezza di ml. 1,90 e della lunghezza di ml. 58,67

• **Precedente proprietario, per la quota di 1/1,**

[REDACTED] in forza dell'atto costitutivo di società consortile a responsabilità limitata a firma del Notaio dott. Fabio Conte di data 20/12/2000 nn.8602-4064, registrato a Udine il 09/01/2001 n.271, [REDACTED]

[REDACTED]

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Fabio Conte di data 28/06/2001 nn.10024-4726, trascritto a Udine il 02/07/2001 nn.1941-14298, a [REDACTED]

[REDACTED]

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Fabio Conte di data 25/10/2001 nn.10729-5134, trascritto Udine il 05/11/2011 nn.31649-23242, [REDACTED]

[REDACTED]

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Fabio Conte di data 25/10/2001 nn.10730-5135, trascritto a Udine il 05/11/2001 nn. 31642-23244, [REDACTED]

[REDACTED]

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Fabio Conte di data 15/03/2002 nn. 11614-5715, trascritto a Udine il 12/04/2002 nn. 11403-8718, [REDACTED]

[REDACTED]

- in forza della convenzione a firma del Segretario Comunale del Comune di Cividale del Friuli (UD) dott. Gianfranco Topatigh di data 19.01.2007 rep. n 5268 trascritto a Udine il 02/02/2007 nn. 4205-2709, [REDACTED]

[REDACTED]

Gravami

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (vedasi allegato doc. 01), riferite a

- [REDACTED]
- al terreno di Cividale del Friuli F. 14 Mappale 1049;
- all'immobile di Grimacco F.3 Mappale 1164;

Sono emerse:

- 1 - Trascrizione atto giudiziario**, stipulato dal Tribunale di Udine il 08/02/2024 n. rep. 11/2024, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto della nuda proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grimacco censito al Catasto Fabbricati F.3 mappale 1164.
- 2 - Iscrizione ipoteca volontaria**, stipulata con atto a firma del Notaio Elisabetta Bergamini in data 26.06.2012 n. rep. 2283-1486, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il terreno in Cividale del Friuli censito al Catasto Terreni F. 14 Mappale 1049;
[REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca riferita a F. 15 Mappale 530 sub.1 e 2, F. 15 Mappali 527 - 805, beni non oggetto della presente relazione.

Si segnala altresì la seguente annotazione:

Scrittura privata autenticata, stipulata dal Notaio dott.ssa Elisabetta Bergamini del 26/06/2012 rep. N. 2281-1484,
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Consorzio di Bonifica

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Catasto del Consorzio Bonifica Friulana, il terreno non risulta iscritto a ruolo per tributi consortili.

Consistenza

La superficie del lotto di mq. 9.757,00 ed è stata desunta dalla visura catastale, non avendo proceduto ad un rilievo puntuale celerimetrico dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

Si specifica che la valutazione si intende è a corpo e non a misura.

Valutazione

Di seguito si riportano i dati dei comparabili e dello sviluppo della stima, reperiti telematicamente dall'Agenzia delle Entrate. Trattasi di atti di compravendita riguardanti quattro terreni facenti parte del medesimo comparto del Piano Particolareggiato Comunale di iniziativa privata "Zona Omogenea D2", aventi le medesime caratteristiche urbanistiche, di localizzazione e di viabilità.

"A" terreno censito al F.14 Particella 1020 - mq. 2.500 (oggi particella 1093)

Atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa Elisabetta Bergamini di data 03/06/2020 ai nn. 8239/6353, trascritto a Udine il 09/06/2020 ai nn. 11387-8011, **prezzo convenuto €. 52.000,00 - €/mq. €. 21,00;**

"B" terreno censito al F.14 Particella 1018 - mq. 3504 (oggi particella 1093)

terreno censito al F.14 Particella 1019 - mq. 3499 (oggi particella 1093)

Atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa Elisabetta Bergamini di data 03/06/2020 ai nn. 8239/6353, trascritto a Udine il 09/06/2020 ai nn. 11387-8011, **prezzo convenuto €. 112.000,00 – mq. totale 7003 - €/mq. 16,00.**

"C" terreno censito al F.14 Particella 1026 – mq. 2.409

Atto di compravendita a firma del Notaio dott. Matteo Bordon di data 17/01/2024 ai nn. 16678-13707, trascritto a Udine il 19/01/2024 ai nn.1642-1314 -, **prezzo convenuto €. 65.000,00 – mq. 2.409 - €/mq. 27,00**



Individuazione dei terreni comparabili

Borsino F.I.M.A.A. 2021



CIVIDALE DEL FRIULI

Sito web	www.comune.cividale-del-friuli.ud.it	CAP	33043
Codice catastale	C758	Numero abitanti	10.969

Terreni edificabili

TERRENI EDIFICABILI	
ZONA D2 (s.u.generale) - (s.u.attuativo) - (opere urb. eseguite)	8,00 / 23,00 / 30,00

Sviluppo della valutazione M.C.A.

Tutto ciò premesso, si ritiene che di poter attribuire al terreno il seguente valore:

1. TABELLA DEI DATI					
Prezzo e caratteristica	U.M.	Comparabili			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo (valore) totale	euro	52.000,00	112.000,00	65.000,00	?
Data	mesi	50	50	4	0
Superficie principale	mq	2500,00	7003,00	2409,00	9757,00
Recinzione	n	0	0	0	1
Stato di manutenzione o conservazione (1 sufficiente/2 discreto/3 buono/4 ottimo)	n	3	3	2	0
2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO			3. CALCOLO SUP. COMMERCIALE		
Informazione	Ind. Merc.	Acronimo p(SUP) euro/mq			
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,03	SUP comm.le comparabile A		2500,00	
	0	SUP comm.le comparabile B		7003,00	
	0	SUP comm.le comparabile C		2409,00	
	0	SUP comm.le subject		9757,00	
	0				
	0				
	0				
	0				
	0				
	0				
Recinzione	74.000,00	Acronimo p(SUP) euro/mq			
vetustà trascorsa	12	Prezzo medio comparabile A		20,80	
vita media stimata	50	Prezzo medio comparabile B		15,99	
Costo manutenzione (Costo marginale da 1 a 2 € 6.000 da 2 a 3 € 12.000 da 3 a 4 € 18.000)	6.000,00	Prezzo medio comparabile C		26,98	
		Prezzo marginale PMM		15,99	
5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
Prezzo marginale		Comparabili			
		Unità A	Unità B	Unità C	
p(DAT) (euro/mese)		130,00	280,00	162,50	
p(SUP) (euro/mq)		15,99	15,99	15,99	
Recinzione		74.000,00	74.000,00	74.000,00	
STM (euro/n)		6.000,00	6.000,00	6.000,00	
6. TABELLA DI VALUTAZIONE					
Prezzo e caratteristica	U.M.	Comparabili			
		Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	euro	52.000,00	112.000,00	65.000,00	
Data	mesi	-6.500,00	-14.000,00	-650,00	
Superficie principale	mq	116.062,26	44.045,12	117.517,64	
Recinzione	n	56.240,00	56.240,00	56.240,00	
Stato di manutenzione	n	-18.000,00	-18.000,00	-12.000,00	
VALORI CORRETTI	euro	199.802,26	180.285,12	226.107,64	
7. TEST DI VERIFICA DIVERGENZA		11,63%	OK		
8. SINTESI DI STIMA					
Valore atteso dei prezzi corretti (euro)		Subject		202.065,01 €	al mq. 20,71 €
Valore di liquidazione		25%		151.548,75 €	al mq. 15,53 €
		arrotondato		151.500,00 €	

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	€. 202.065,01
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 25%	- €. 50.516,25
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato	€. 151.500,00

2.2 LOTTO 1

**nuda proprietà dell'immobile residenziale sito nel Comune di Grimacco (UD),
distinto al Catasto Urbano al:
F. 3 Mapp. 1164 – Categ. A/4 – Cl. 3 Consistenza 5 vani – Rendita €. 116,46.**

Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Grimacco (UD), frazione di Topolò. Trattasi di un piccolo borgo posto a circa 580 metri s.l.m. nelle valli del Natisone.

L'unità immobiliare oggetto di analisi è posta al centro del borgo e non è raggiungibile con l'auto.

Precisamente all'inizio del paese si trova una zona dedicata al parcheggio delle auto per poi proseguire a piedi.



In essa la sig.ra [REDACTED] ha eletto la propria residenza anagrafica, come emerge anche dal certificato di residenza storica estratto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Grimacco (vedasi allegato doc.06).

Il sopralluogo, effettuato il 19/04/2024, è avvenuto alla presenza del sig. [REDACTED]. In quella occasione, lo scrivente ha potuto accertare che l'unità, attualmente censita al mappale 1164 di nostro interesse, è connessa in modo promiscuo con l'adiacente immobile, censito al mappale 1409, di altra proprietà (sig.ri [REDACTED] vedasi visura catastale). Si è, infatti, appurato che la sig.ra [REDACTED] ed i proprietari dell'unità confinante, si sono in realtà insediati occupando ciascuno una quota del piano di proprietà dell'altro.

In occasione di un atto di donazione risalente al 1981 (vedasi allegati), la sig.ra [REDACTED] era divenuta esclusiva proprietaria di una parte di quello che a quel tempo era già identificato col mappale 1164, ma che all'epoca comprendeva anche quello che, successivamente alla donazione, fu identificato con l'attuale

mapp. 1409, assegnato al sig. [REDACTED]. L'immobile venne diviso verticalmente in due unità per l'intera altezza (quattro piani).

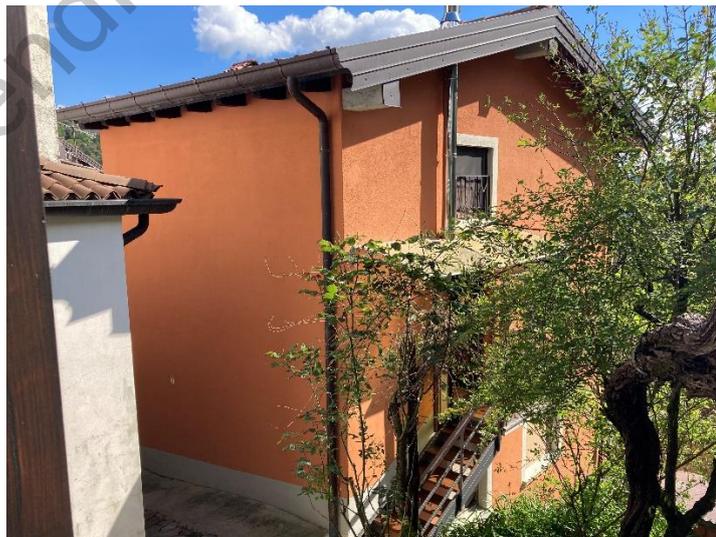
Furono, così, costituiti catastalmente quelli che ad oggi risultano essere due immobili distinti e adiacenti, ossia il 1164 ed il 1409.

Nonostante la creazione di questi due diversi mappali, nei fatti, le due unità immobiliari, come emerge dalla seppur scarsa documentazione edilizia urbanistica reperita, costituiscono un unico fabbricato. I sig.ri [REDACTED] hanno, infatti, diviso le loro proprietà non in senso verticale, come disposto con l'atto di donazione, bensì in senso orizzontale. Di talché la sig.ra [REDACTED] occupa l'intero piano secondo e terzo, mentre i sig.ri [REDACTED] occupano il piano terra ed il primo e ogni piano ricade per una parte nel mappale 1164 e per una parte nel mappale 1409.

L'accesso all'abitazione visionata avviene da una scala esterna. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, precisamente al piano secondo si trovano la cucina, il soggiorno ed un bagno. Attraverso le scale interne si accede al terzo ed ultimo piano composto da tre camere da letto ed un bagno. Il fabbricato è stato edificato prima dell'anno 1967 e negli anni '80 è stato oggetto di un intervento strutturale e manutentivo. Le finiture sono date da murature e soffitti intonacati e tinteggiati. Il pavimento del piano terra e dei bagni è in piastrelle, mentre quello delle camere in *moquettes*. Il piano della zona notte è mansardato ed il soffitto è rivestito da perline in legno. Le porte interne ed i serramenti esterni, con vetrocamera, sono in legno. Gli impianti sono posti sotto traccia ed è presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni. L'acqua calda è data da una caldaia a legna. Sufficiente lo stato manutentivo.

La superficie esterna lorda, riferita ai locali abitati dalla sig.ra [REDACTED] è di mq. 124,00 e mq. 5,00 del terrazzo. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, né la certificazione energetica.

Non è stato possibile accedere al piano terra e primo in quanto, come sopra precisato, di fatto non sono nella disponibilità del sig. [REDACTED] né della usufruttuaria, sig.ra [REDACTED]



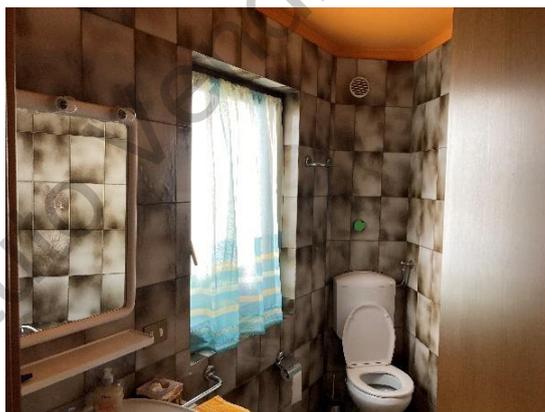
Vista esterna



Vista esterna



Vista interni piano secondo



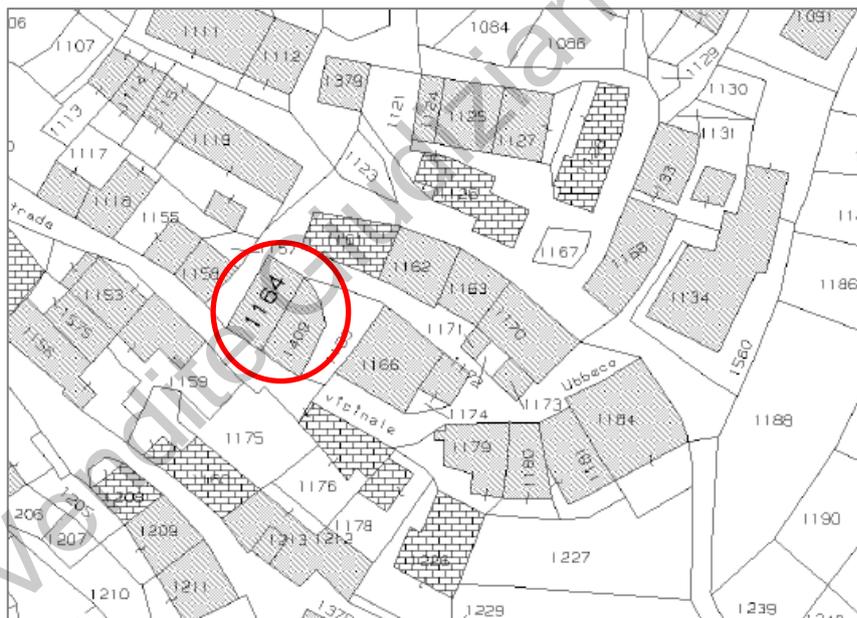
Vista interni piano secondo e terzo



Vista interni piano terzo

Descrizione catastale

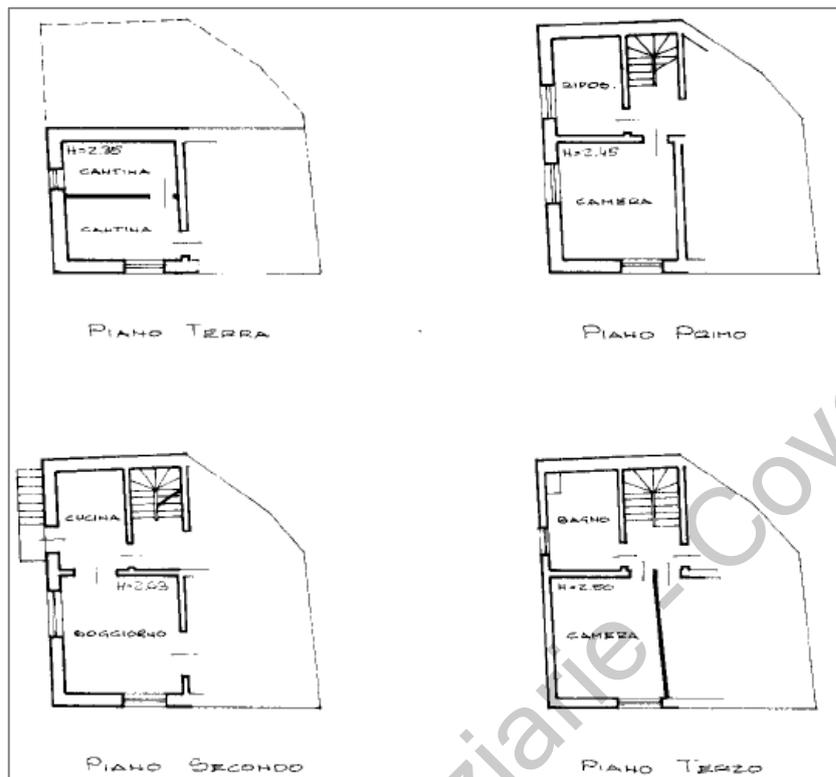
Dall'esame della documentazione catastale (vedasi allegato doc.07) emerge che il fabbricato di proprietà di [REDACTED], concesso in usufrutto alla sig.ra [REDACTED] dal 1991 (vedasi relativo atto di donazione) è censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizi Catastali come segue:



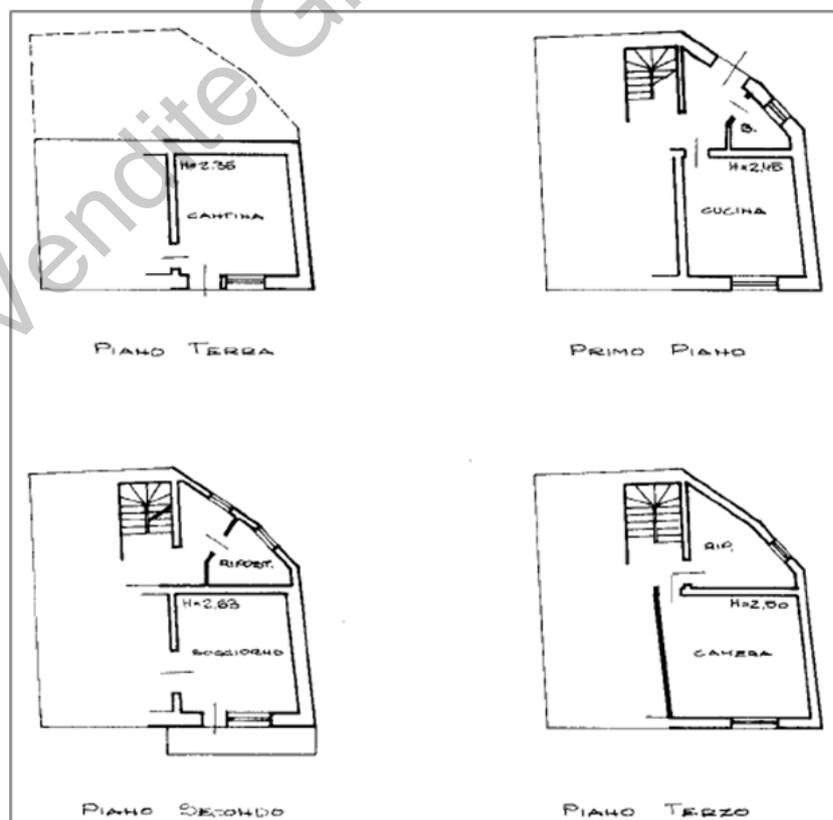
Cattura mappa catastale (non in scala)

Catasto Fabbricati									
Comune di Grimacco									
Fg	Part	S Z	Indirizzo	Cat.	Cl	Consistenza Sup.	Sup. escl. aree est.	Rendita	
3	1164		Frazione di Topolò	A/4	3	Vani 5 MQ.85	MQ. 84	€ 116,46	
Intestazione							Diritti e oneri reali		
								Usufrutto 1/1	
								Proprietà 1/1	

Qui di seguito si riporta la cattura delle planimetrie catastali dei quattro piani riferite al solo mappale 1164:



Qui di seguito, invece, si riporta la cattura delle planimetrie catastali dei quattro piani riferite al solo mappale 1409:

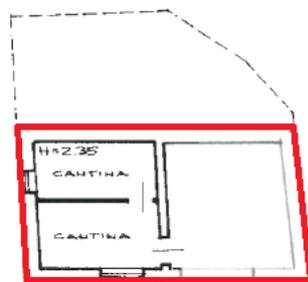


Conformità catastale

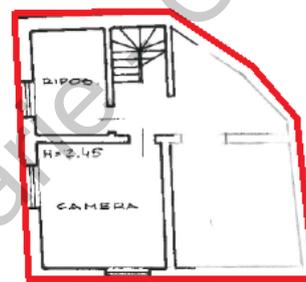
In ragione di quanto esposto alle pagine 16 e 17, ossia dell'avvenuta promiscua suddivisione degli spazi tra i proprietari del due mappali in senso orizzontale, anziché verticale, si evidenzia che, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e da quanto rappresentato dagli elaborati grafici catastali, emerge che nella porzione del fabbricato oggetto di valutazione:

- al piano secondo, le forometrie esterne ed interne, la distribuzione interne dei locali e l'identificazione degli stessi (soggiorno e cucina) è corretta;
- al piano terzo/sottotetto, dalla planimetria catastale risultano esserci un bagno ed una camera, ciò, però, è in contrasto con la destinazione indicata nel progetto edilizio agli atti dal quale risulterebbe doverci essere un sottotetto.

L'immobile risulta, pertanto, parzialmente difforme.



PIANO TERRA



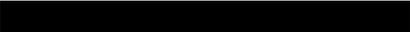
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

 Porzione di fabbricato occupata dalla 

 Porzione di fabbricato occupata dai 

Si dovrà procedere all'aggiornamento delle destinazioni dei vani del piano terzo/sottotetto con la redazione di una nuova planimetria catastale mediante una pratica DOFCA, con un costo stimato di € 1.000,00, oltre accessori di Legge, che andranno detratti dal valore globale del bene.

Descrizione edilizio-urbanistica

Si segnala che il fabbricato di abitazione è di vecchia costruzione, ante 1° settembre 1967, e che in merito non vi sono, agli atti, informazioni riguardanti progetti di edificabilità, ad eccezione:

- dell'**Autorizzazione di abitabilità** Pratica n.3229 del 20/10/1961 intestata a [REDACTED]

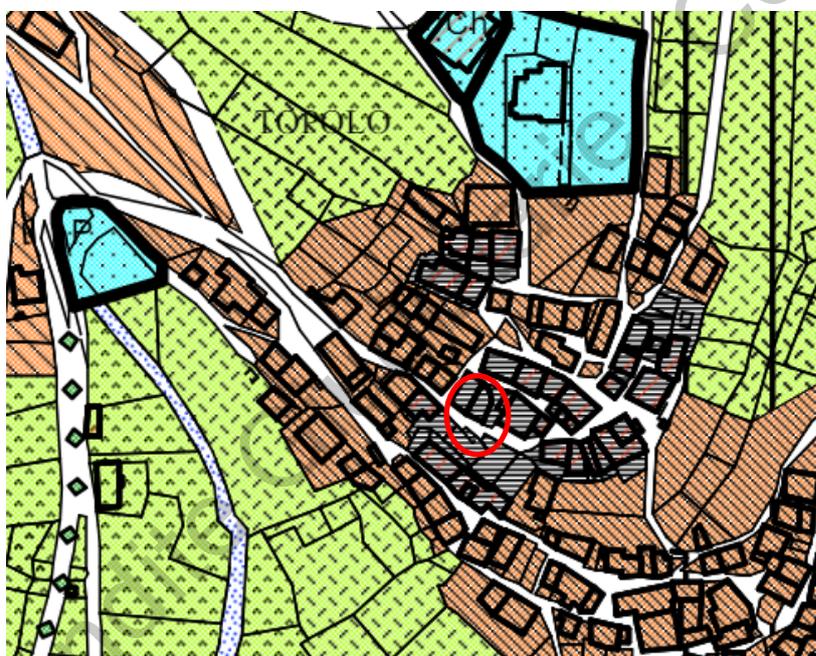
Si allega copia della documentazione al doc.09 della presente relazione.

- del **Verbale di deliberazione con parere favorevole alla concessione della licenza edilizia** Pratica n. 46/81

[REDACTED] di data 08/10/1981 – opere di intervento strutturale L.r. 30/1977

che sono riferiti all'intero corpo di fabbrica costituito dai mappali 1409 e 1164.

Dall'analisi del P.R.G.C. emerge che la destinazione urbanistica del mappale è quella prevista dalle norme urbanistico-edilizie come segue:



Cattura del PRGC

ZONA OMOGENEA B

Zona B0

ZONA OMOGENEA B

La zona si articola nelle sottozone B0, B1 e B2.

Sottozona B0 - Di completamento / pregio

Individuazione grafica

Zona B0

Caratteristiche generali

La zona omogenea B0 coincide con gli ambiti di centro storico che hanno mantenuto l'impianto urbanistico-volumetrico originario ed i caratteri di matrice rurale.

Vi sono compresi edifici classificati ai sensi dell' art. 8 della L.R. 30/1977 e altri fabbricati di interesse storico-artistico-documentale, già oggetto di catalogazione da parte degli uffici della Regione F.V.G.

Obiettivo del piano

Recuperare gli edifici secondo criteri e tecniche di restauro e della conservazione tipologica.
Manutenzione straordinaria.

Destinazione d' uso

La zona è ad uso prevalentemente residenziale, sono ammesse con la residenza tutte quelle

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti, né la certificazione energetica.
Negli elaborati grafici i piani rappresentano una unica unità immobiliare (vedasi allegato doc. 08).

Conformità edilizio-urbanistica

Dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato alla documentazione grafica, riferito al piano secondo e terzo/sottotetto, **risulta che lo stato di fatto è parzialmente difforme.**

In particolare si riscontra:

- la modifica dei prospetti per la diversa forma e posizione dei fori interni ed esterni;
- una diversa distribuzione e destinazione dei locali interni del piano terzo/soffitta. Infatti, sono state realizzate due stanze adibite a camere da letto, ciò in contrasto con la destinazione indicata nel progetto agli atti, ove la destinazione è quella di "sottotetto".

Sull'altra proprietà, sempre al piano terzo/sottotetto, è stato, altresì, realizzato un bagno laddove viene indicata una "terrazza".

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà procedere con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grimacco (Ud) di una pratica edilizia di Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art.51 della Legge L.R. 19/2009.

Per la presentazione della pratica in sanatoria da parte di un professionista, si stima una spesa pari ad € 3.500,00, comprensiva dell'oblazione di € 516,00, che andranno detratti dal valore del bene.

Il tutto ad esclusione dell'I.V.A. di Legge e della cassa previdenziale.

Provenienza stato di possesso

Dall'analisi della documentazione in atti, e dalle successive ricerche effettuate, emerge che l'unità oggetto di valutazione è pervenuta alla società con atti tra vivi (vedasi allegato doc. 08).

Gli atti che hanno determinato la titolarità dell'immobile in capo alla [REDACTED] sono i seguenti:

- **Attuali intestatari,**

per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, [REDACTED]

per la quota di 1/1 della nuda proprietà, [REDACTED]

in forza dell'atto di donazione con riserva di usufrutto a firma del Notaio dott. Oscar Ghiretti di data 22/06/1990 nn.52470-15962, registrato a Udine il 04/07/1990 al n.3982.

- **Precedenti proprietari,**

per la quota di 1/1, [REDACTED]

in forza dell'atto di divisione a firma del Notaio dott. Bruno Cevaro di data 17/09/1981 nn.37134-20113 registrato a Udine il 02/10/1981 ai n. 9244.

Gravami

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (vedasi allegato doc.01), riferite a

- [REDACTED]
- al terreno di Cividale del Friuli F. 14 Mappale 10419;
- all'immobile di Grimacco F.3 Mappale 1164
- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Sono emerse:

1 - **Trascrizione atto giudiziario**, stipulato dal Tribunale di Udine il 08/02/2024 n. rep. 11/2024, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contratti di locazione

Dall'interrogazione fatta presso l'Anagrafe Tributaria Agenzia delle Entrate – Territorio Provinciale di Udine non risultano stipulati contratti di locazione (vedasi allegato doc.10).

Consistenza

Si riporta di seguito la tabella con il conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Si precisa che non rientra nell'incarico il rilievo puntuale dei fabbricati, si specifica che la valutazione si intende è a corpo e non a misura.

Superficie commerciale			
	SEL	Coef.	Sup. commerciale
Cantina	Mq. 20,00	2,5%	Mq. 5,00
Abitazione p.1 - 2	Mq. 64,00	100%	Mq. 64,00
Sottotetto	Mq. 30	50%	Mq. 15,00
Terrazze	Mq. 5,00	30%	Mq. 1,50
	TOTALE		Mq. 85,50

Divisibile

Considerato lo stato di fatto dei luoghi, si consiglia di procedere con una riassegnazione degli spazi in senso orizzontale, assegnando a ciascuno il piano che ad oggi effettivamente occupa.

Si segnala che l'attuale configurazione degli spazi e le destinazione d'uso dei locali, rendono indivisibili gli stessi.

Valutazione della nuda proprietà

Oggetto della presente valutazione è la porzione del fabbricato così come identificato nell'atto di donazione, rappresentata nella planimetria catastale al F. 3 mappale 1164 come da allegato doc.06.

$$Vnp = Vm - Vu$$

Vnp: Valore della nuda proprietà

Vm: Più probabile valore di mercato dell'immobile

Vu: Valore dell'usufrutto



GRIMACCO

Sito web	www.comune.grimacco.ud.it	CAP	33040
Codice catastale	E179	Numero abitanti	313

	ACQUISTO (1)				LOCAZIONE ANNUALE (2)					
	Nuovo o ristrutturato		Usato max 25 anni		Da ristrutturare	Nuovo o ristrutturato		Usato max 25 anni		
	min	max	min	max		min	max	min	max	
Centro	1100	1300	440	650	/	/	1,60	2,40	1,30	1,90
periferia	900	1150	410	600			1,40	2,00	1,10	1,70

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: UDINE

Comune: GRIMACCO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI TOPOLO'

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	440	650	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	540	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	220	325	L	1	1,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Di seguito si riportano i dati dei comparabili e dello sviluppo della stima, reperiti telematicamente dall'Agenzia delle Entrate e dalla proposta di vendita di una agenzia immobiliare.

- o Atto di compravendita dell'anno 2021 unità immobiliare censita al F.3 Mappale 1200 superficie commerciale mq. 161, prezzo €. 68.000,00 al mq. €. 422,00;
- o Proposta di vendita agenzia immobiliare unità immobiliare superficie commerciale di mq. 89, richiesta €. 50.000, al mq. €. 560,00.

Più probabile valore di mercato.....€. 42.000,00

Vm = mq. 85,50 x €. 490,00 = €. 41.895,00 arrotondato €. 42.000,00

Valore dell'usufrutto (arrotondato).....€. 14.900,00

A = a x (qⁿ - 1) / (r x qⁿ)			
dove			
a: rendita annua			
Canone di mercato medio	€	2.500,00	
Riduzione percentuale per manutenzione imposte e			
€ 2.500,00 x 43%	-€	1.075,00	
a rendita annua	€	1.425,00	
q: (1+r)	=	1,0334	
n: numero anni di vita probabile (da Tabelle ISTAT)	=	13,15	
r: BTP decennale netto	=	0,0334	
	qn	=	1,5404
	(qn - 1)	=	0,5404
	(r x qn)	=	0,0514
	€	1.425,00	x 0,5404 / 0,0514 = €
			14.967,32

VALORE DI MERCATO	€.	42.000,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €.	-	4.500,00
€.		1.000,00 + €.
€.		3.500,00
VALORE DELL'USUFRUTTO	-	€.
		14.900,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'		€.
		22.600,00
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 25%	-	€.
		5.650,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA NUDA PROPRIETA'		€.
		16.950,00

3 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiamano i singoli valori degli immobili così come determinati nei precedenti paragrafi.

COMPENDIO IMMOBILIARE	FORMAZIONE LOTTI	VALUTAZIONE	
		IL PIU' PROBABILE VALORE	VALORE DI LIQUIDAZIONE
TERRENO Comune di Cividale del Friuli Catasto terreni F. 14 mappale 1049	1	€. 202.065,00	€. 151.500,00
NUDA PROPRIETA' Appartamento Comune di Grimacco Catasto fabbricati F. 3 Mappale 1164	2	€. 22.600,00	€. 16.950,00

ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:

- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive nei fabbricati oggetto di stima;
- di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma dell/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc;
- di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio;
- di aver presentato una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Grimacco in data 08/03/2024, ricevendo copia della documentazione in data 14 maggio 2024;
- di aver presentato una richiesta di accesso atti presso il Comune di Cividale del Friuli in data 08/03/2024 e di aver

ricevuto copia della documentazione in data 30/04/2024;

- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese;
- di carattere condominiale e/o utenze singole, ivi compresi i consorzi di bonifica. Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- che la presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.;
- che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

La presente relazione è composta da n. 28 pagine e 09 allegati.

Latisana, lì 20.05.2024

Il tecnico

geom. Ivan Paron

Allegati:

- doc. 01 Ispezioni ipotecarie

LOTTO 1:

- doc. 02 documentazione catastale
- doc. 03 atti notarili di provenienza
- doc. 04 certificato di destinazione urbanistica e documentazione urbanistica

LOTTO 2:

- doc. 05 certificato storico di residenza
- doc. 06 documentazione catastale
- doc. 06.a documentazione catastale F. 3 Particella 1409 – altra proprietà
- doc. 07 atti notarili di provenienza
- doc. 08 documentazione edilizio-urbanistica
- doc. 09 locazione immobiliare

TRIBUNALE DI UDINE

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2024, addì 27 del mese di 14 550 in Udine avanti al Giudice Delegato dott.ssa Annalisa Barzazi, è personalmente comparso il geom. Ivan Paron, il quale in esecuzione all'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima immobiliare e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

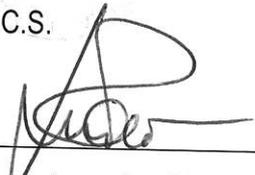
Sulle sue generalità si qualifica:

" Sono e mi chiamo Ivan Paron, nato a Latisana il 02/02/1972 ed ivi residente con studio tecnico in via dietro Chiesa n. 54 a Latisana (UD), di professione geometra.

Per invito del Giudice ripete la formula:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidate,
al solo scopo di far conoscere la verità".*

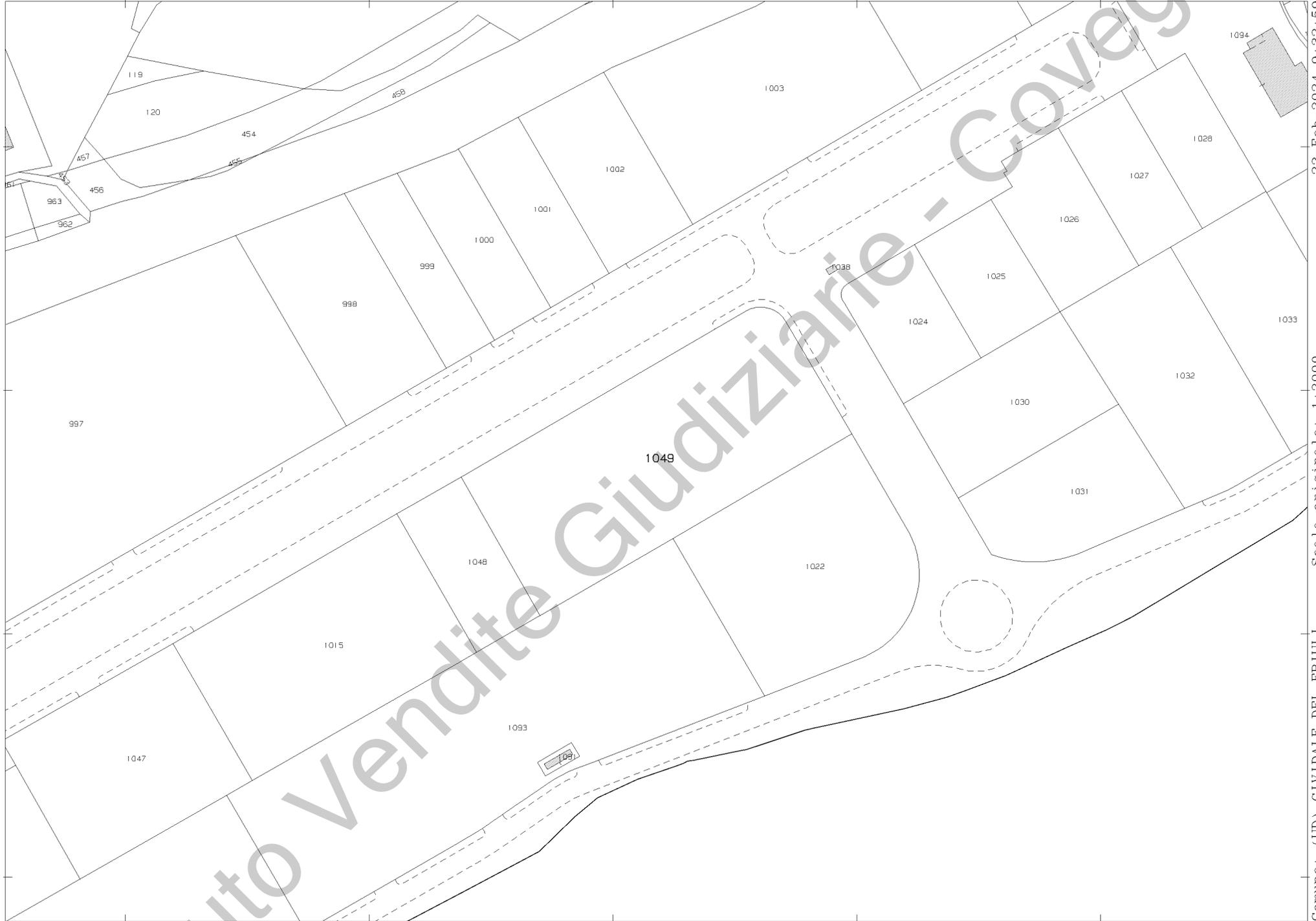
L.C.S.



(geom. Ivan Paron)

Il Giudice Delegato





N=14400

E=57100

1 Particella: 1049

Comune: (UD) CIVIDALE DEL FRIULI
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T57022/2024
22-Feb-2024 9:32:59



Regione Friuli Venezia Giulia
Provincia di Udine - Comune di Cividale del Friuli

tav.

3

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale
Zona Omogenea D2 - STATO FINALE

scala: 1:2000

Elaborato: ZONIZZAZIONE CON LOTTI E MAPPALI

file: zonizzazione.dwg

Committente: Consorzio artigiano e piccole imprese - Cividale del Friuli

Data : 22/09/2011

Progetto urbanistico: prof.arch. Giorgio Cacciaguerra - Udine
dott.ing. Guido Frossi - Cividale del Friuli
dott.arch. Barbara Motta
dott.arch. Giovanni Russo

Progetto paesaggistico: dott.arch. Eva Monal - Cividale del Friuli
Progetto del verde: dott. Elisabetta Frossi - Cividale del Friuli

Indagine geologica: dott.geol. Aldo Canziani - Cividale del Friuli

Rilievi topografici: geom. Elio Miani - Cividale del Friuli

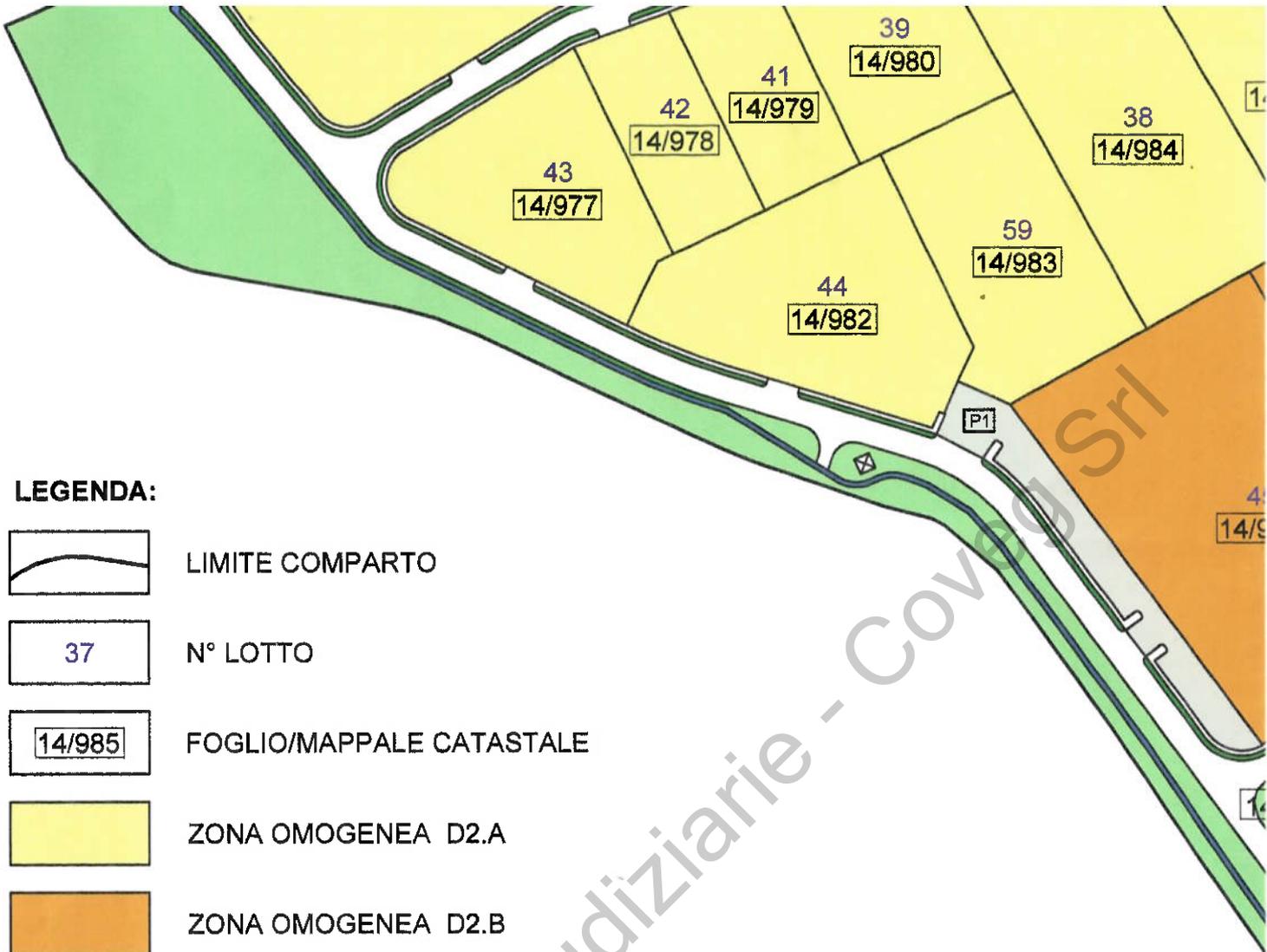
Progetto e DL urbanizz.: dott. ing. Guido Frossi - Cividale del Friuli

Il Direttore dei Lavori:

La Committenza:



**CONSORZIO ARTIGIANO E
PICCOLE IMPRESE DI CIVIDALE S.R.L.**
Viale Libertà, 46
33043 CIVIDALE DEL FRIULI (UD)
Codice Fiscale e Partita IVA 02 171 510 304
Tel 0432 731091 Fax 0432 700185



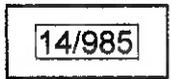
LEGENDA:



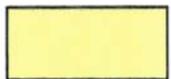
LIMITE COMPARTO



N° LOTTO



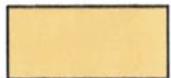
FOGLIO/MAPPALE CATASTALE



ZONA OMOGENEA D2.A



ZONA OMOGENEA D2.B



ZONA OMOGENEA D2.A.1



SOTTOZONA DI COMPARTO PER SERVIZI



VERDE PUBBLICO



FASCIA A VERDE ALBERATA (aiuole e rotonde)



VERDE PARCHEGGIO ALBERATO



AREE PER VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO



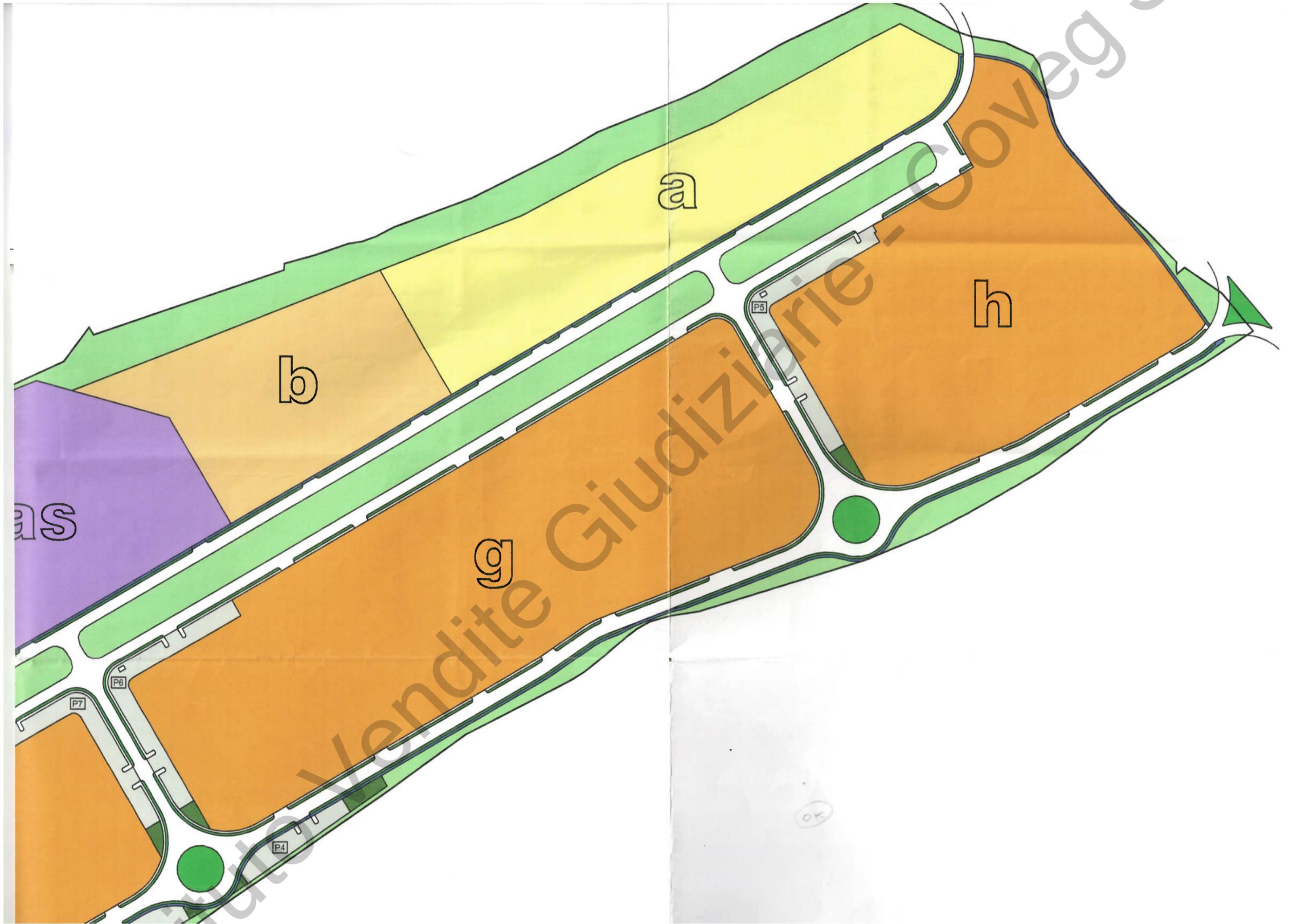
MARCIAPIEDE



PISTA CICLOPEDONALE



AREE PER PARCHEGGI E VIABILITA' INTERNA PARCHEGGI





AS
14/996

Cb.3
14/1037

Cb.4
14/1038

82

N=25100



E=72700

1 Particella: 1164

Comune: (UD) GRIMACCO
Foglio: 3 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T148770/2024

7-Mar-2024 11:33:4

MODULARIO
F. rig rend 497



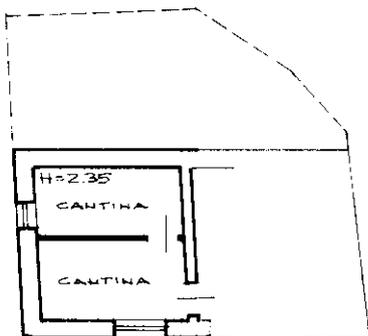
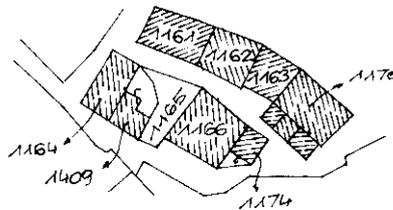
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

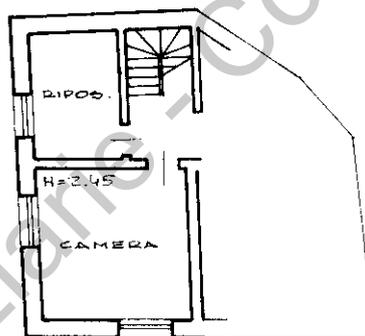
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GRIMACCO via TOPOLO CIV.

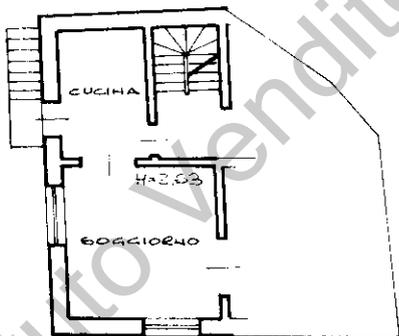
COMUNE DI GRIMACCO
FOGLIO 3 All. 3
MAPPALE 1164
SCALA 1/1000



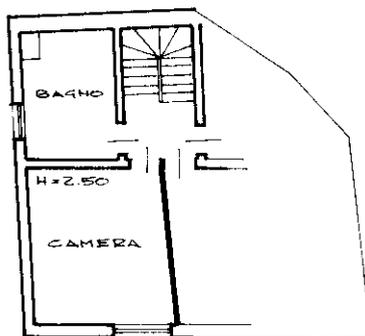
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

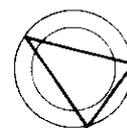


PIANO SECONDO



PIANO TERZO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOMETRA
Titolo cognome e nome:
GIULIO ANTONIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/06/1991 - Data: 07/03/2024 - n. T142732 - Richiedente: PRNVN172B02E473K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di UDINE n. 665

data Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di GRIMACCO(EI79) - < Foglio 3 - Particella 1164 - Subalterno >
FRAZIONE TOPOLO Piano T - 1 - 2

N=25100



E=72700

1 Particella: 1164

Scala originale: 1:1000

7-Mar-2024 11:33:4

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T148770/2024

Comune: (UD) GRIMACCO

Foglio: 3 All: A

MODULARIO
F. rig. rend. 497



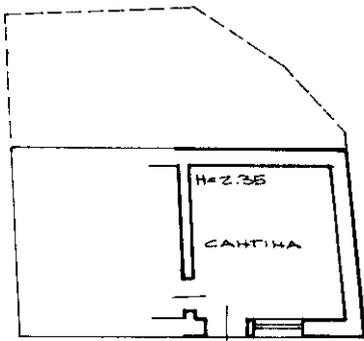
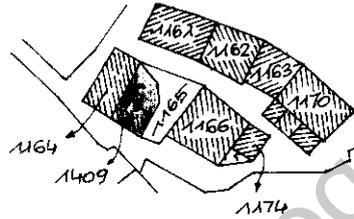
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

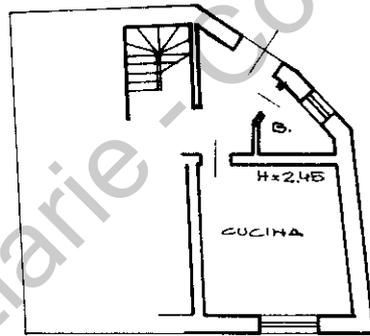
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GRIMACCO via TOPOLO civ. 1409

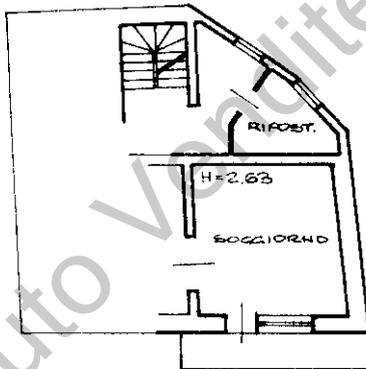
COMUNE DI GRIMACCO
FOGLIO 3 All. 3
MAPPALE 1409
SCALA 1/1000



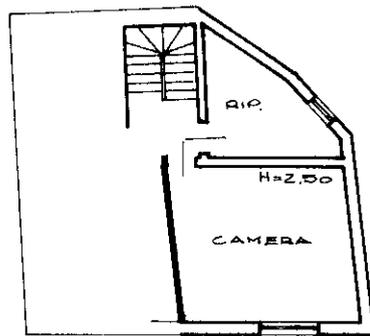
PIANO TERRA



PRIMO PIANO

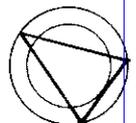


PIANO SECONDO



PIANO TERZO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo cognome e nome)
GUJON ANTONIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2024 - Comune di GRIMACCO(EI79) - < Foglio 3 - Particella 1409 - Subalterno >
FRAZIONE TOPOLO Piano T - 1 - 2