



# COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI

Provincia di UDINE

## ASTE PUBBLICHE VENDITA IMMOBILI

### ALLEGATO IDENTIFICATIVO

#### LOTTO CODICE N. 52

**DENOMINAZIONE :** AMBITO UNITARIO 1A1

**UBICAZIONE :** via Dei Cappuccini n.2

**DESCRIZIONE SOMMARIA :** Abitazione è situata al primo piano con accesso da una scala comune ad altre due unità abitative, sita al civico n.2 della via Cappuccini ed è costituita da una camera, soggiorno-cucina, disimpegno e bagno, con l'autorimessa di pertinenza nel fabbricato ad un piano situato verso nord a cui si accede da una laterale della via Carlo Caneva.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI

Comune	Fg.	particella	sub.	indirizzo	piano	cat.	cl.	consist.	rendita
Gemona del Friuli	24	342	8	via Dei Cappuccini 2	1	A/3	3	3,5 vani	€ 225,95
Gemona del Friuli	24	342	13	via Dei Cappuccini 2	T	C/6	2	14 mq	€ 31,09

#### IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI

Comune	Fg.	particella	qualità	superficie
Gemona del Friuli	24	342	Ente Urbano	588

**SUPERFICIE :** lorda commerciale ragguagliata di mq 82,25

**DATI URBANISTICI :** Concessione Edilizia n.83/139 del 7.5.1983 - Variante n.C98/146 del 8.5.1998 - Abitabilità AB 83/139 del 29.08.1998

**PREZZO A BASE D'ASTA :** Euro 49.000,00 (euro quarantanovemila/00)

**SITUAZIONE UTILIZZO :** libero

**BENE CULTURALE :** NO

**DATI PRESTAZIONE ENERGETICA :** EPgl,nren 244,10 – EPH,nd 121,1 – Cl. Energetica F

# COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI (UD)

FG. 24 U.i.u. n. 342 sub 8 e sub.13

Via Dei Cappuccini n.2



## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** indizione di asta pubblica per la vendita

**Epoca di riferimento della valutazione:** gennaio 2017

**Indirizzo:** via Dei Cappuccini n.2

**Descrizione:** Immobile è adibito ad abitazione con autorimessa ed è inserito nel contesto del Centro storico di Gemona del Friuli nell'area d'intervento denominata "Ambito Unitario 1A1" comprendente la ricostruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni ed unità produttive.

**Data di costruzione:** 1985

**Consistenza:** superficie lorda ragguagliata abitazione mq 64,25;  
superficie lorda ragguagliata autorimessa mq 18,00.

**Proprietà:** Comune di Gemona del Friuli - c.f. 00311520308

**Attuale uso:** libero

**Identificativi catastali:** Comune di Gemona del Friuli Fg.24 p.la 342 sub.8 cat.A/3 cl.3 -  
consistenza 3,5 vani, superficie catastale 65 mq, rendita €.225,95 e sub.  
13 cat. C/6 cl.2 – consistenza 14 mq, superficie 18 mq, rendita €.31,09

**Situazione locativa in essere:** libero

## RELAZIONE IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile situato in centro storico di Gemona, costituito da due unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Fg. 24 p.la 342 come di seguito distinte:

- abitazione al sub.8 cat.A/3 cl.3 - consistenza 3,5 vani, rendita €.225,95;
- autorimessa di pertinenza sub. 13 cat. C/6 cl.2 – consistenza 14 mq, rendita €31,09;

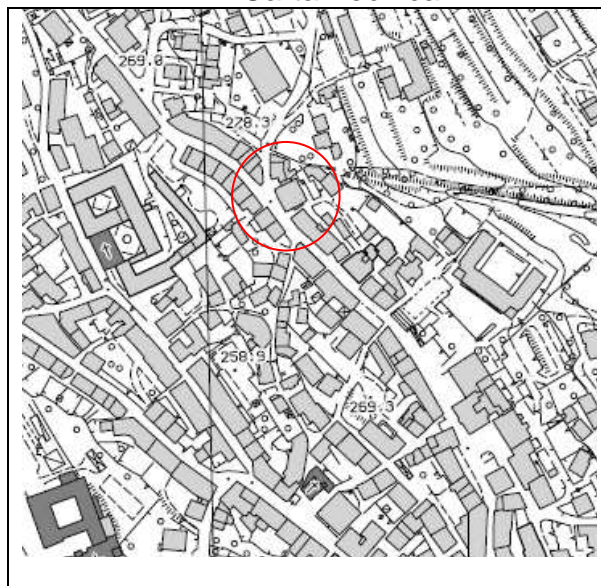
L'immobile è inserito nell'ambito di ricostruzione denominato "Ambito Unitario di Ricostruzione 1A1", che è costituito da un fabbricato realizzato sulla via Carlo Caneva all'incrocio con la via Cappuccini. Precisamente l'unità abitativa in oggetto è collocata al primo piano del civico n.2 della via Cappuccini a cui si accede da una scala comune che porta ad altre due unità immobiliari abitative. Il fabbricato in totale è costituito da tre piani di cui uno parzialmente interrato con l'unità immobiliare produttiva e due piani con unità abitative suddiviso su due scale comuni poste ai due lati del fabbricato stesso. Nella stessa area di pertinenza del fabbricato, nella parte sul retro, sono realizzati due piccoli fabbricati ad un piano dove sono collocate le autorimesse, di pertinenza delle abitazioni, a cui si accede tramite una laterale della via Carlo Caneva.

### UBICAZIONE

Immagine fotografica



Carta Tecnica



L'area in oggetto si trova nel centro storico del Capoluogo e precisamente è all'incrocio tra la via Carlo Caneva e la via Cappuccini.

Il tutto come evidenziato nelle planimetrie sopra riportate.

### DATI STORICI

Di seguito si elencano i dati salienti della realizzazione dell'immobile:

- i lavori di ricostruzione dei volumi edilizi ricadenti nell'area di intervento denominata "Ambito Unitario 1A1" del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Gemona del Friuli sono stati affidati all'Impresa "DUCOS S.n.c." di Roveredo in Piano in base al progetto redatto dall'arch. Paolo Rigoni di Abano Terme;
- la realizzazione dell'intervento è stata autorizzata con concessione edilizia n. 139 del 07.05.1983 e successiva variante n. C98/146 del 08.05.1998;
- i lavori sono iniziati in data 09.06.1983 e sono stati ultimati il 04.02.1985;
- in data 08.04.1998, prot. n. E01047/98, la ricostruzione dell'intero complesso "Ambito 1A1" veniva

dichiarata al Catasto Terreni congiuntamente con il catasto Fabbricati dell'Ufficio Tecnico Erariale di Udine presentando anche la scheda relativa all'unità immobiliare in oggetto che risulta attualmente conforme allo stato di fatto;

- la licenza di agibilità dell'intero fabbricato denominato "Ambito Unitario 1A1" è stata rilasciata in data 29.08.1998 con n.AB83/139;

Nel corso del sopralluogo effettuato NON sono emersi termini di irregolarità edilizia/urbanistica ex L. 47/1985 e succ. mod.; l'immobile è pertanto liberamente alienabile.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il locale destinato ad abitazione è situato al primo piano e vi si accede dalla scala comune sita al civico n.2 della via Cappuccini, mentre l'autorimessa di pertinenza è situata nel fabbricato ad un piano situato verso nord a cui si accede da una strada laterale della via Carlo Caneva.

Il complesso è realizzato con due corpi di fabbrica distinti, il primo con destinazione residenziale e commerciale ha le strutture costituite da una ossatura in calcestruzzo armato con setti portanti al piano scantinato e struttura intelaiata con tamponamento in muratura per i piani soprastanti. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento mentre il fabbricato di pertinenza, situato nella parte sul retro, ha struttura portante monolitica in c.a. sia in elevazione che orizzontale.

La copertura a falde inclinate del fabbricato residenziale è realizzata in coppi poggianti su tavelloni laterizi sostenuti da muriccioli in mattoni forati legati con malta cementizia.

I serramenti esterni ai piani abitativi, forniti di oscuranti, sono realizzati in legno, mentre i serramenti delle unità produttive e delle autorimesse sono realizzati in ferro, tutti con vetro semplice ed in discreto stato di conservazione. Le pareti esterne sono intonacate e rivestite con pittura idrorepellente. Le aperture esterne sono incorniciate con elementi in pietra. La linda di copertura è a vista con orditura e tavolato in legno trattato.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica per i vani cucina-soggiorno, bagno e corridoi, mentre è costituita da listelli in legno massello composti a quadrotti tradizionali nella camera. Le pareti sono trattate con comune idropittura semilavabile ad eccezione della zona cucina e del bagno che presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa due metri.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas metano con bruciatore atmosferico installata nel 2005.

L'impianto elettrico, realizzato durante le opere di edificazione quindi antecedente il 1990, è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti, di protezione contro i contatti diretti e di protezione con interruttore differenziale (salvavita), in ogni caso non si è in grado di certificare se e quali parti siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. L'Acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla vigente normativa in materia di sicurezza ed, allorché fosse necessario, agli eventuali conseguenti interventi al fine di ottenere detta conformità.

Il tutto in discrete condizioni, non evidenziando né fenomeni infiltrativi né problematiche deterioranti di sorta, salvo il naturale degrado dovuto alla vetustà ed all'assenza di ristrutturazioni dall'epoca di realizzazione.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

La destinazione urbanistica dell'area, dettata dal vigente strumento urbanistico in base al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (RIADOZIONE) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 136 del 23.06.1986, è definita come zona territoriale omogenea "ZTO AA – Aa, rispettivamente Gemona capoluogo e Ospedaletto, così come classificati dal PRG originario (Art. 6)", con definizione : Categoria urbanistica costituente zone territoriali omogenee e

concernenti i due nuclei urbani maggiori, distrutti dal sisma del 1976 e riedificati attraverso i piani particolareggiati di ricostruzione (PPR). Nel particolare è definita nelle norme di Zona come Area Urbana e rispetta quanto previsto dall'art.18 delle Norme di attuazione del Piano come tipologie edilizie ed elementi costitutivi e quanto dettato dal regolamento edilizio comunale vigente e dalla Legge Regionale n.19 del 11.11.2009 (Codice Regionale dell'Edilizia).

### DATI TECNICI

#### CONSISTENZA DEL FABBRICATO:

L'immobile è inserito nell'ambito di ricostruzione denominato "Ambito Unitario di Ricostruzione 1A1" e risulta composto da un fabbricato a tre piani con destinazione residenziale e commerciale e due piccoli fabbricati ad un piano in cui sono collocate le autorimesse. L'immobile stimato è situato al piano primo della parte di fabbricato situata all'incrocio tra la via Carlo Caneva e via Cappuccini con ingresso da una scala comune a cui hanno accesso tre unità abitative. Al piano parzialmente interrato con accesso indipendente dalla via Caneva, ci sono le attività produttive.

La superficie coperta dell'intero complesso è di mq 588.

#### CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento. Si procede, pertanto, alla determinazione della consistenza ragguagliata, identificata in quella commerciale, dell'unità immobiliare in oggetto.

Sub	Piano	Destinazione	Quota	Superficie utile (mq)	Coeff. ragg.	Superficie equiv. (mq)
8	Primo	Soggiorno-cucina	1/1	29,92	100%	29,92
8	Primo	Camera	1/1	17,28	100%	17,28
8	Primo	Disimpegno	1/1	11,85	100%	11,85
8	Primo	Bagno	1/1	5,20	100%	5,20
					TOTALE	<b>64,25</b>
13	Terra	Autorimessa	1/1	18,00	100%	<b>18,00</b>

La superficie commerciale somma in complessivi **mq equivalenti 64,25 per l'abitazione e di mq equivalenti 18,00 per l'autorimessa.**

#### DISPONIBILITÀ :

Libero

### STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta normale. Le strutture portanti e le finiture esterne ed interne sono in discreto stato di conservazione anche se non risultano eseguiti lavori di manutenzione od adeguamento degli impianti.

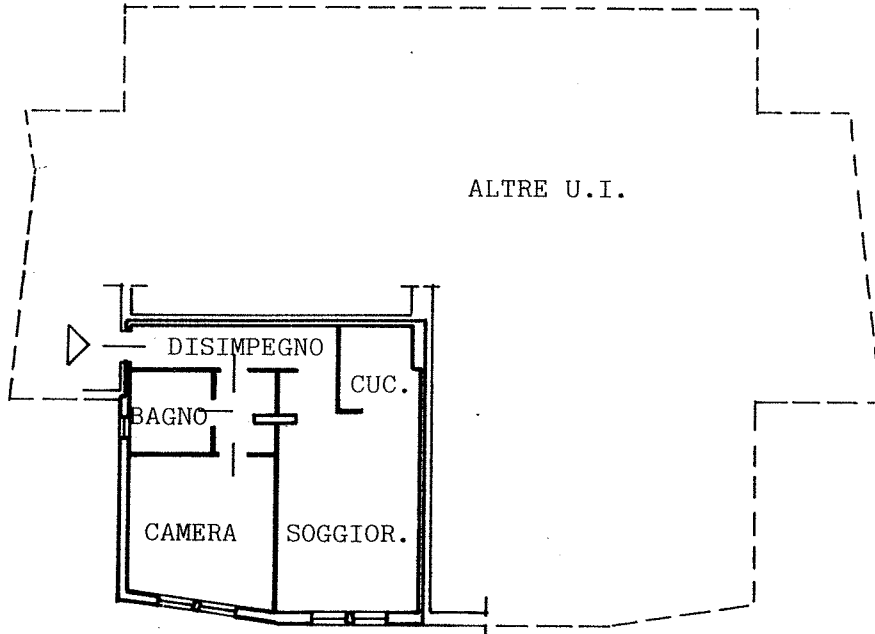
ALLEGATI VISURA CATASTALE E PLANIMETRIE



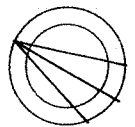
Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONA DEL FRIULI via VIA CARLO CANEVA civ. ....

**PIANO PRIMO**

H=2,70 m



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

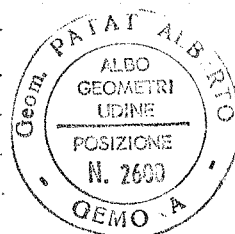
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 24  
n. 342 sub. 8

Compilata dal geometra  
PATAT Alberto  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de i geometri  
della provincia di Udine 2600

data 2 APR. 1998 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GEMONA DEL FRIULI ( Codice: D962)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di UDINE	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 24 Particella: 342 Sub.: 8	

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	342	8			A/3	3	3,5 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 65 m <sup>2</sup>	Euro 225,95 L. 437.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VIA CARLO CANEVA piano: 1 scala: A;											
<b>Notifica</b>	-											
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI con sede in GEMONA DEL FRIULI		00311520308*	(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

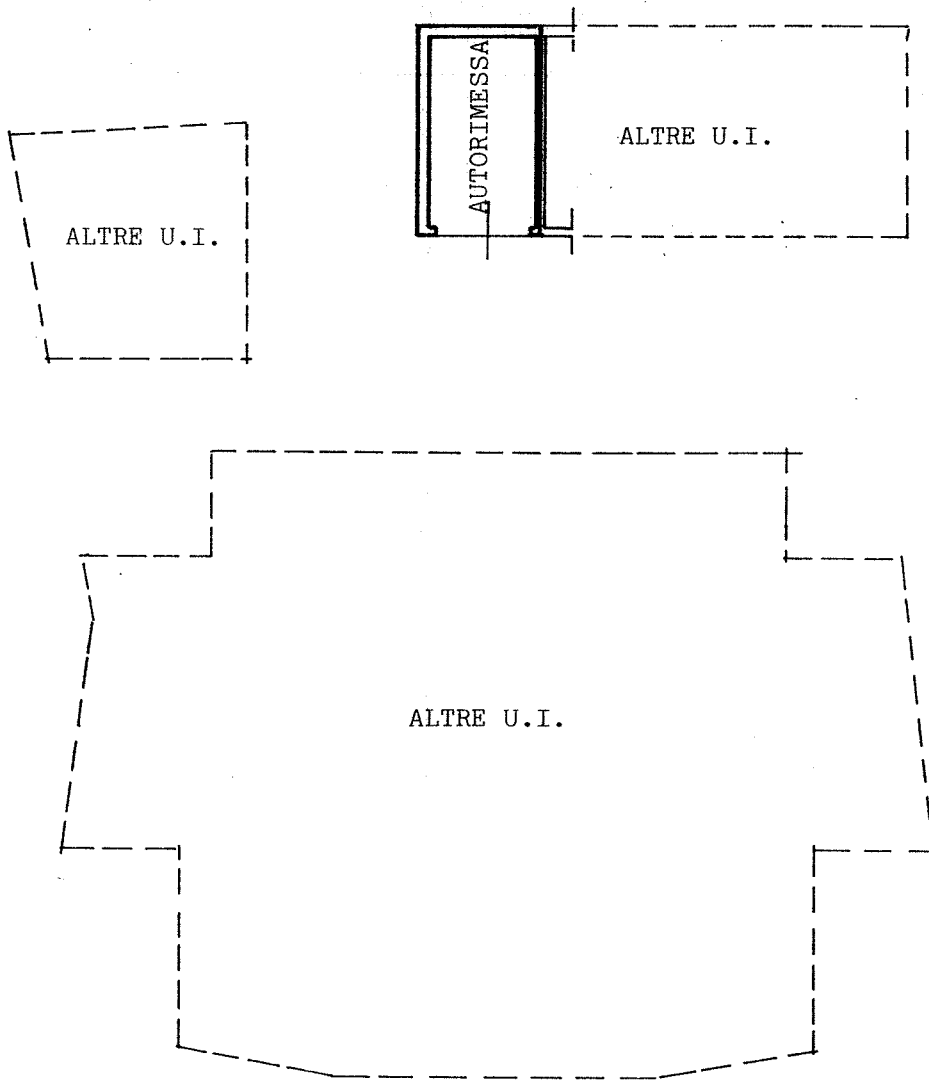
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

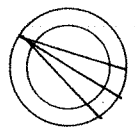


Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONA DEL FRIULI via VIA CARLO CANEVA civ. ....

PIANO TERRA - H=2,44 m



ORIENTAMENTO



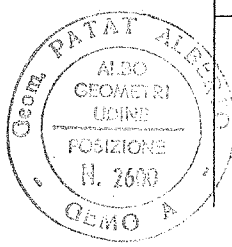
SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 24  
n. 342 sub. 13

Compilata dal geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
PATAT Alberto

Iscritto all'albo de i geometri  
della provincia di Udine n. 2600  
data 2 APR. 1998 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.





Direzione Provinciale di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2017 - Ora: 16.18.52 Fine  
Visura n.: T228493 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GEMONA DEL FRIULI ( Codice: D962)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 342 Sub.: 13</b>	

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	342	13			C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 31,09 L. 60,200	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VIA CARLO CANEVA piano: T;											
<b>Notifica</b>	-											
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
								<b>Partita</b>	1003390	<b>Mod.58</b>	2011	

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI con sede in GEMONA DEL FRIULI										
	CODICE FISCALE 00311520308*										
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta`										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

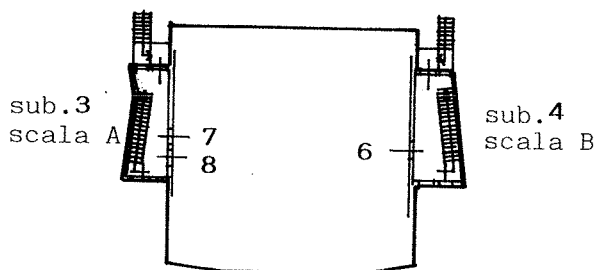
Pag. n. 01 di 01

Comune GEMONA DEL FRIULI	Sezione	Foglio 24	Numero 342	Tipo mappale n. 5407	del 27.02.98
-----------------------------	---------	--------------	---------------	-------------------------	-----------------

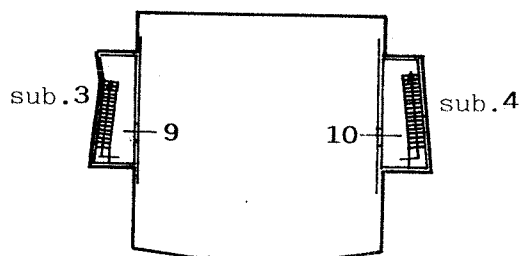
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 500

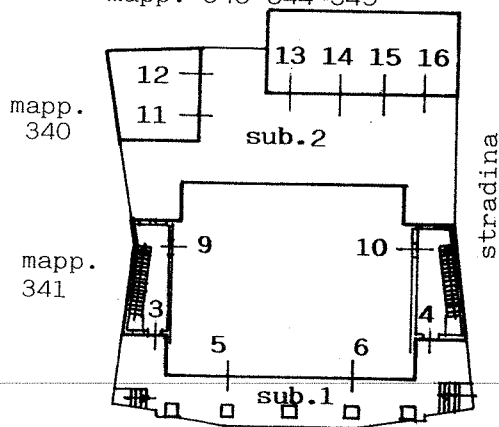
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



mapp. 343-344-345



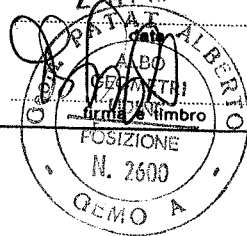
via Carlo Caneva

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo .....  
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ....  
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....

IL TECNICO  
2 APR 1998





Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 01 di 01

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
GEMONA DEL FRIULI			24	342	5407			27/02/1998
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
342	1	via Carlo Caneva			T			B.N.C. COMUNE A TUTTI I SUB. - PORTICATO
342	2	via Carlo Caneva			T			B.N.C. COMUNE A TUTTI I SUB. - CORTE
342	3	via Carlo Caneva			T-2	A		B.N.C. COMUNE AI SUB. 7-8-9 - SCALA A
342	4	via Carlo Caneva		78	T-2	B		B.N.C. COMUNE AI SUB. 6-10 - SCALA B
342	5	via Carlo Caneva			T			NEGOZIO
342	6	"			T-1			NEGOZIO
342	7	"			1	A		ABITAZIONE
342	8	"			1	A		ABITAZIONE
342	9	"			2	A		ABITAZIONE
342	10	"			2	B		ABITAZIONE
342	11	"			T			AUTORIMESSA
342	12	"			T			AUTORIMESSA
342	13	"			T			AUTORIMESSA
342	14	"			T			AUTORIMESSA
342	15	"			T			AUTORIMESSA
342	16	"			T			AUTORIMESSA

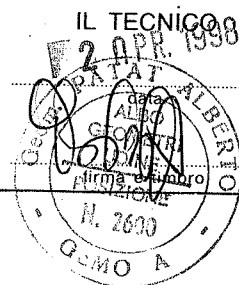
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo .....

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. ....

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot. ....





N=36200

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GEMONA DEL FRIULI ( Codice: D962)</b>						
	<b>Provincia di UDINE</b>						
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 342</b>						

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	24	342		-	ENTE URBANO	05 88		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/02/1998 protocollo n. UD0092403 in atti dal 01/04/2004 (n. 5407.1/1998)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1		
<b>Annotazioni</b>						sr			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria