



COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI

Provincia di UDINE

TORNATA ASTE PUBBLICHE VENDITA IMMOBILI DEL 29 MARZO 2017

ALLEGATO IDENTIFICATIVO

LOTTO CODICE N. 67

DENOMINAZIONE : AMBITO UNITARIO 10A1-10A2 OSPEDALETTO

UBICAZIONE : via Ippolito Nievo n.5 - Ospedaletto

DESCRIZIONE SOMMARIA : L'unità immobiliare si trova al primo piano dell'edificio, sprovvisto di ascensore, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, camera singola, bagno e cantina. L'impianto di riscaldamento è autonomo

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI

| Comune | Fg. | particella | sub. | indirizzo | piano | cat. | cl. | consist. | rendita |
|-------------------|-----|------------|------|------------------------|-------|------|-----|----------|----------|
| Gemona del Friuli | 10 | 304 | 25 | via Ippolito Nievo n.5 | S1-2 | A/3 | 3 | 5,5 vani | € 355,06 |

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI

| Comune | Fg. | particella | qualità | superficie |
|-------------------|-----|------------|-------------|------------|
| Gemona del Friuli | 24 | 342 | Ente Urbano | 1467 mq |

SUPERFICIE : lorda commerciale ragguagliata di mq 93,00 - netta utile mq 91,40

DATI URBANISTICI : Concessione Edilizia n.3 del 13.01.1981 - Abitabilità AB 81/003 del 05.10.1995

PREZZO A BASE D'ASTA : Euro 57,000,00 (euro cinquantasettemila/00)

SITUAZIONE UTILIZZO : libero

BENE CULTURALE : NO

DATI PRESTAZIONE ENERGETICA : EPgl,nren 309,77 – EPH,nd 182,6 – Cl. Energetica E

COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI (UD)

FG. 10 U.i.u. n. 304 sub 25

Via Ippolito Nievo n. 5



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: indizione di asta pubblica per la vendita

Epoca di riferimento della valutazione: gennaio 2017

Indirizzo: via Ippolito Nievo n.5

Descrizione: Immobile è adibito ad abitazione ed è inserito nel contesto del Centro storico di Ospedaletto di Gemona del Friuli nell'area d'intervento denominata "Ambito Unitario 10A1-10A2" comprendente la ricostruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni ed unità produttive.

Data di costruzione: 1984

Consistenza: superficie lorda ragguagliata mq 93,00.

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

Attuale uso: libero

Identificativi catastali: Comune di Gemona del Friuli Fg.10 p.la 304 sub.25 cat.A/3 cl.3 - consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq, rendita €355,06;

Situazione locativa in essere: libero

Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale di Udine 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 10A1" è stata rilasciata in data 05.10.1995 con prot. 22596/24114 e licenza n.AB81/003 per la pratica 81/003.

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

L'immobile in esame è destinato ad abitazione, è situato al secondo piano e vi si accede dalle scale comuni di cui al civico n.5 della via Ippolito Nievo.

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da una struttura in calcestruzzo armato con setti portanti al piano scantinato e struttura intelaiata con tamponamento in muratura per i piani soprastanti. Gli orizzontamenti sono monolitici con elementi alleggerenti in cotto interposti, come anche l'orditura della copertura a falde inclinate con manto in coppi.

I serramenti esterni ai piani abitativi sono realizzati in legno e dotati di oscuranti, mentre i serramenti delle cantine 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 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 semi-lavabile ad eccezione della zona cucina e del bagno che presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa un metro e mezzo-due metri. Nei locali accessori, in parte ad utilizzo esclusivo (cantine) ed in parte in utilizzo comune (scale e corridoi), la pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas metano con bruciatore a camera stagna installata nel 2014.

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.

Le condizioni generali dal punto di vista strutturale sono da considerarsi complessivamente buone per cui nell'immediato lo stabile non necessita di interventi rilevanti, mentre dal punto di vista manutentivo l'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' da ritenersi buona la luminosità in quanto gli affacci degli ultimi tre vani si prospettano sull'ampia corte interna del residence mentre quelli del soggiorno e della cucina si delineano sullo spiazzo in confluenza delle via Nazionale, Cjamparis ed Ippolito Nievo. Al piano scantinato si trova la cantina di pertinenza dell'appartamento.

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.

La zona è caratterizzata dalla presenza di diversi esercizi commerciali e sufficientemente tranquilla pur se vicina alle principali arterie di scorrimento veicolare.

Sull'immobile in oggetto non risultano gravami.

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.

La planimetria in atti catastali risulta CORRISPONDENTE allo "stato in natura" come esistente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'area, dettata dal vigente strumento urbanistico in base al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI OSPEDALETTO 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 Particolareggiato 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 10A1-10A2" che risulta suddiviso in diverse unità immobiliari sia abitative che produttive, con accessi indipendenti o da scale comuni, con forma a ferro di cavallo prospiciente la corte comune verso Sud. L'immobile stimato ha accesso da una scala comune con affaccio sia verso la corte comune che verso la piazza rivolta a Nord; è costituito da quattro piani di cui uno interrato. Al piano interrato sono situate le cantine, al piano terra ci sono le parti comuni e l'attività produttiva ed ai piani primo e secondo ci sono due abitazioni. La superficie coperta dell'intero ambito è di mq 1467.

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 (mq) | Coeff. ragg. | Superficie equiv. (mq) |
|-----|------------|--------------|-------|-----------------|--------------|------------------------|
| 25 | Secondo | Ingresso | 1/1 | 5,90 | 100% | 5,90 |
| 25 | Secondo | Cucina | 1/1 | 9,40 | 100% | 9,40 |
| 25 | Secondo | Soggiorno | 1/1 | 30,00 | 100% | 30,00 |
| 25 | Secondo | Camera | 1/1 | 18,40 | 100% | 18,40 |
| 25 | Secondo | Camera | 1/1 | 12,80 | 100% | 12,80 |
| 25 | Secondo | Disimpegno | 1/1 | 4,15 | 100% | 4,15 |
| 25 | Secondo | Bagno | 1/1 | 6,35 | 100% | 6,35 |
| 25 | Scantinato | Cantina | 1/1 | 24,00 | 25% | 6,00 |
| | | | | | TOTALE | 93,00 |

La superficie commerciale somma in complessivi **mq equivalenti 93,00**.

DISPONIBILITÀ:

Attualmente l'immobile è libero.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta pressoché normale. Le strutture portanti e le finiture esterne sono in discreto stato di conservazione anche se non risultano eseguiti lavori di manutenzione od adeguamento degli impianti, mentre le finiture interne necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel particolare riguardanti la pittura delle pareti, la revisione e tinteggiatura dei corpi irradianti e la sostituzione di alcuni serramenti interni ed esterni, compreso il portoncino d'ingresso.

ALLEGATI VISURA CATASTALE E PLANIMETRIE

MODULARIO
F. rig. rend. 496



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

MOD. AN (CEU)

LIHF
750

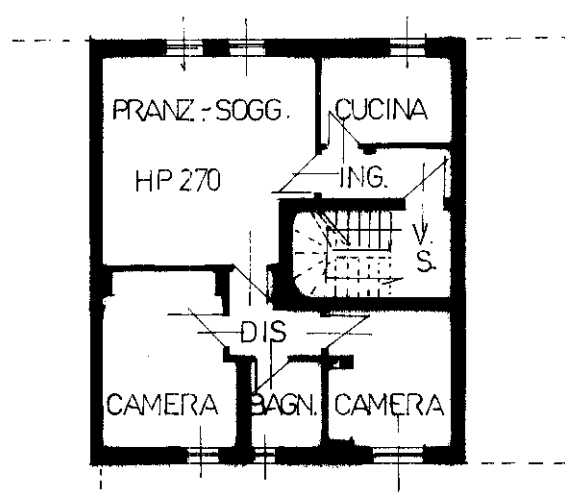
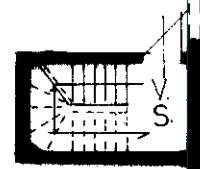
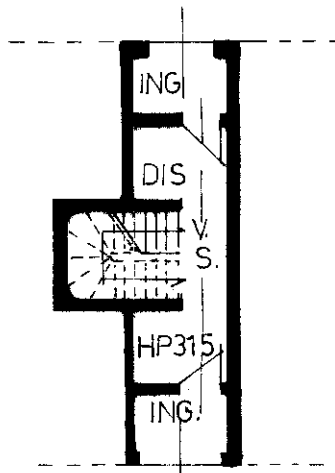
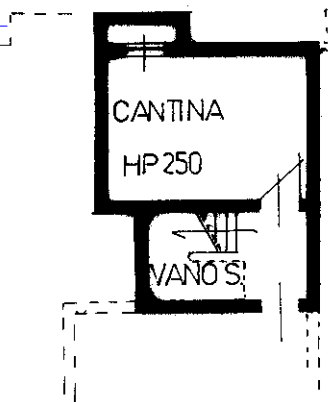
Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONA DEL FRIULI via CHIAMPARIS civ. 25

PIANTA SCANTINATO

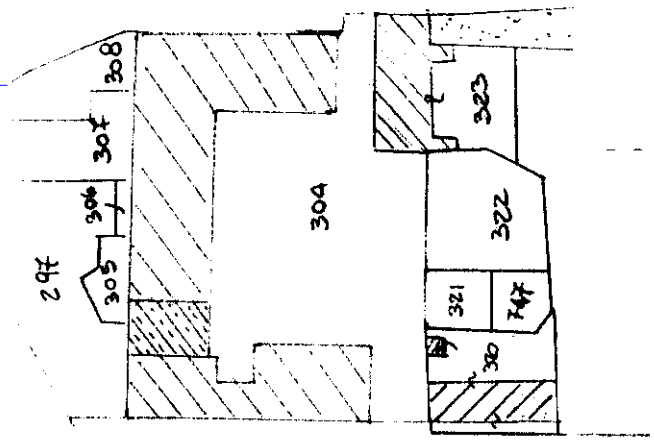
PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

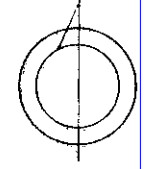
PIANTA PIANO SECONDO



PIANIMETRIA 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di GEMONA DEL FRIULI (D962) - Foglio: 10 - Particella: 304 - Subalterno: 25 >
Via CHIAMPARIS piano: S1-2;

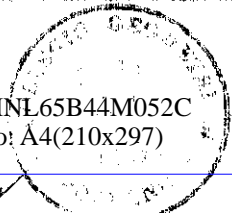
Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria

Compilata dal GEOM. COPETTI LORIS
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/10/1994 - Data di scrittura al libro di: 10/01/2017 - n. T67192 - Richiedente: RGIMNL65B44M052C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

n. 304 sub 25
data Firma [Signature]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2016

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di GEMONA DEL FRIULI (Codice: D962) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di UDINE Foglio: 10 Particella: 304 Sub.: 25 |

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 | | 10 | 304 | 25 | | | A/3 | 3 | 5,5 vani | Totale: 106 m² Totale escluse aree scoperte** : 106 m² | Euro 355,06 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | VIA CJAMPARIS piano: S1-2; | | | | | | | | | | | |
| Notifica | - | | | Partita | - | Mod.58 | | | | | | 1394 |

INTESTATO

| N. | 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).



N=38200

E=35200

I Particella: 304

Comune: GEMONA DEL FRIULI

Foglio: 10 A11: A

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

13-Gen-2017 11:5:37

Prot. n. T86526/2017

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2016

| | | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|--|--|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di GEMONA DEL FRIULI (Codice: D962) | | | | |
| | Provincia di UDINE | | | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 10 Particella: 304 | | | | |

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 | Dominicale | Reddit |
| 1 | 10 | 304 | | - | ENTE URBANO | 14 67 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2013 n. 125053.1/2013 in atti dal 22/07/2013 (protocollo n. UD0127461) ISTANZA |
| Notifica | | | | Partita | | | 1 | | | |
| Annotazioni | di immobile: rettifica cartografica della mappa digitale (tm 7675/93) | | | | | | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria