



COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI
Provincia di UDINE

ASTE PUBBLICHE VENDITA IMMOBILI

ALLEGATO IDENTIFICATIVO

LOTTO CODICE N. 83

DENOMINAZIONE : **AMBITO UNITARIO 11 A1**

UBICAZIONE : via Cavour n.20

DESCRIZIONE SOMMARIA : Immobile adibito ad abitazione al piano secondo con due camere da letto, cucina, sala soggiorno-pranzo, bagno, ingresso-disimpegno e cantina al piano seminterrato. E' inserito nel contesto del Centro storico di Gemona del Friuli nell'area d'intervento denominata "Ambito Unitario 11A1" nel fabbricato "B" comprendente sei unità abitative ed una produttiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI

Comune	Fg.	particella	sub.	indirizzo	piano	cat.	cl.	consist.	rendita
Gemona del Friuli	24	775	17	via Cavour 20	T-2	A/2	2	5 vani	€ 335,70

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI

Comune	Fg.	particella	qualità	superficie
Gemona del Friuli	24	775	Ente Urbano	434 mq

SUPERFICIE : lorda commerciale ragguagliata di mq 95,00

DATI URBANISTICI : Concessione Edilizia n.81/101 del 19.3.1981 - Variante n.81/367 del 17.10.1981 - Variante n.82/371 del 10.11.1982 - Abitabilità AB 101/81 del 30.08.1991

PREZZO A BASE D'ASTA : **Euro 68.000,00** (euro sessantottomila/00)

SITUAZIONE UTILIZZO : Libero

BENE CULTURALE : NO

DATI PRESTAZIONE ENERGETICA : EP_{gl,nren} 147,95 - EP_{H,nd} 67,56 - Cl. Energetica F

COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI (UD)

FG. 24 U.i.u. n. 775 sub 17

Via Cavour n.20

lotto 83



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: indizione di asta pubblica per la vendita

Epoca di riferimento della valutazione: agosto 2017

Indirizzo: via Cavour n.20

Descrizione: Immobile è adibito ad abitazione, ha due camere da letto ed è inserito nel contesto del Centro storico di Gemona del Friuli nell'area d'intervento denominata "Ambito Unitario 11A1" comprendente la ricostruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni ed unità produttive.

Data di costruzione: 1982

Consistenza: superficie lorda ragguagliata mq 95,00.

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

Attuale uso: non utilizzato

Identificativi catastali: Comune di Gemona del Friuli Fg.24 p.la 775 sub.17 cat.A/2 cl.2 - consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita €335,70;

Situazione locativa in essere: Libero

Valore a base d'asta: € 68.000,00

RELAZIONE IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile situato in centro storico di Gemona, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 24 p.la 775 sub.17 cat. A/2 cl. 2 di 5 vani – rendita € 335,70, con destinazione ad abitazione.

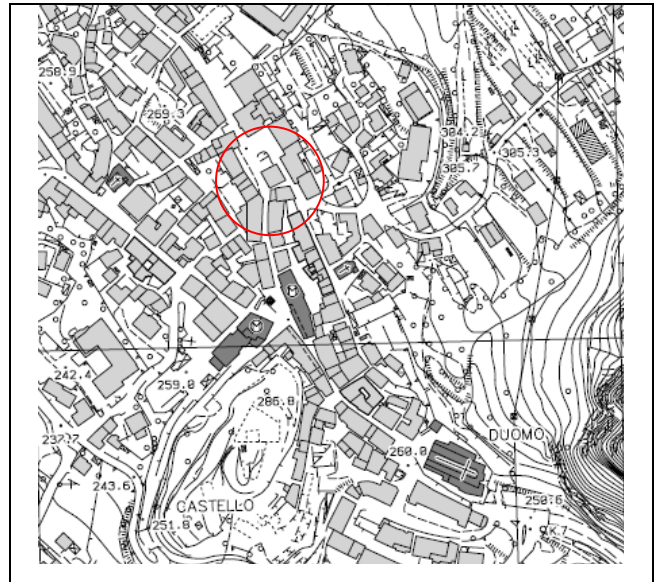
L'immobile è inserito nell'ambito di ricostruzione denominato "Ambito Unitario di Ricostruzione 11A1", che è costituito da due fabbricati realizzati in linea tra le vie Cavour e Patriarca Bertrando all'incrocio con la piazza Garibaldi con due scale di accesso indipendenti ed una scala scoperta che collega pedonalmente le due vie. Precisamente l'unità immobiliare in oggetto è collocata al secondo piano del corpo "B" verso Sud con accesso al civico n.20 posto lungo la scalinata pedonale. Il fabbricato è costituito da 6 piani di cui uno interrato con deposito a vani comuni, uno seminterrato con l'unità produttiva e le cantine ed i restanti piani collegati da una scala comune con 6 unità immobiliari abitative.

UBICAZIONE

Immagine fotografica



Carta Tecnica



L'Ambito in oggetto si trova nel centro storico del Capoluogo e precisamente nell'area compresa tra la via Cavour, la via Patriarca Bertrando e la piazza Garibaldi ed è costituito da due corpi di fabbrica: il corpo "A" verso Nord ed il corpo "B" verso Sud. L'immobile oggetto di valutazione è inserito nel fabbricato "B". 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 11A1" del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Gemona del Friuli sono stati affidati all'Impresa "Venturini S.p.A." di Gemona del Friuli in base al progetto redatto dall'arch. Giovanni Pietro Nimis approvato con delibere della Giunta Comunale n.226 del 10 aprile e n.960 del 20 maggio 1980 e successivamente modificato con n.2 varianti ed approvato con delibere di Giunta Comunale n.22 del 13.01.1983 e n. 1176 del 24.11.1983;
- la realizzazione dell'intervento è stata autorizzata con concessione edilizia n. 101 del 19.03.1981

e successive varianti n. 367 del 17.10.1981 e n.371 del 10.11.1982;

- la consegna dei lavori è stata effettuata in 19 giugno 1981 e le opere sono state completate il 01.03.1983;

- tutto quanto sopra risulta dagli atti presenti negli uffici comunali ed in particolar modo dalla relazione di visita e certificato di collaudo redatto dall'Ing. Tullio Cargnello in data 1 giugno 1984;

- in data 28.07.1988, prot. n. 8691, la ricostruzione dell'intero complesso "Ambito 19A2" veniva dichiarata al Catasto Terreni e nella stessa data con prot. 8691.1/88 è stata presentata al 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 11A1" è stata rilasciata in data 30.08.1991 con licenza n.101/81;

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 è destinato ad abitazione, è situato al secondo piano e vi si accede dalle scale comuni di cui al civico n.20 situato sulla scalinata che collega pedonalmente le vie Cavour e Patriarca Bertrando.

Le strutture portanti 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 in latero-cemento e l'orditura del tetto inclinato in legno, mentre una parte della copertura del terzo piano è realizzata con una terrazza piana praticabile.

I serramenti esterni ai piani abitativi sono in parte dotati di oscuranti interni e sono realizzati in legno, 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 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 un metro e mezzo-due metri. Nei locali accessori, in parte ad utilizzo esclusivo (cantine) ed in parte in utilizzo comune (ripostiglio/lavanderia al piano interrato), la pavimentazione è per una parte lasciata al grezzo ma anche rifinita con pavimentazione di piastrelle ceramiche.

Nell'unità immobiliare è presente un impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas metano a camera aperta e tiraggio naturale con canna fumaria collettiva installata nel 2009.

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 un degrado accentuato nei serramenti ed 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 11A1", che è costituito da due corpi di fabbrica, "A" verso Nord e "B" verso Sud, realizzati tra le vie Cavour e Patriarca Bertrando all'incrocio con la piazza Garibaldi con due scale di accesso indipendenti ed una scala scoperta che collega pedonalmente le due vie. Il fabbricato "B", nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto, è costituito da 6 piani di cui uno interrato con deposito a vani comuni, uno seminterrato con l'unità produttiva e le cantine ed i restanti piani collegati da una scala comune con 6 unità immobiliari abitative. La superficie coperta dell'intero ambito è di mq 434.

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)
17	Secondo	Soggiorno-pranzo	1/1	21,62	100%	21,62
17	Secondo	Cucina	1/1	14,20	100%	14,20
17	Secondo	Camera	1/1	18,48	100%	18,48
17	Secondo	Camera	1/1	22,60	100%	22,60
17	Secondo	Ingresso	1/1	4,20	100%	4,20
17	Secondo	Disimpegno	1/1	5,85	100%	5,85
17	Secondo	Bagno	1/1	6,15	100%	6,15
17	Scantinato	Cantina	1/1	7,59	25%	1,90
TOTALE						95,00

La superficie commerciale somma in complessivi **mq equivalenti 95,00**.

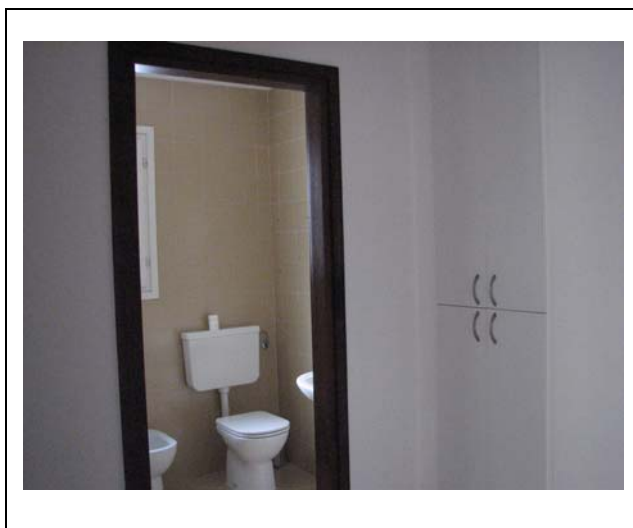
DISPONIBILITÀ:

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. Unicamente i tre serramenti verso Sud, relativi alla cucina, bagno e camera singola, risultano deteriorati tanto da suggerirne la sostituzione, mentre gli altri sono stati di recente sostituiti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATI VISURA CATASTALE E PLANIMETRIE

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

Dati della richiesta	Comune di GEMONA DEL FRIULI (Codice: D962)	
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE	
Unità immobiliare	Foglio: 24 Particella: 775 Sub.: 17	

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	775	17			A/2	2	5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ²	Euro 335,70 L. 650.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
- VIA CAVOUR piano: T-2;												
Notifica												
- busta 2885												
Annotazioni												
- Mod.58 2885												

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 per 1000/1000

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).

MODULARIO
F. r. g. tend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

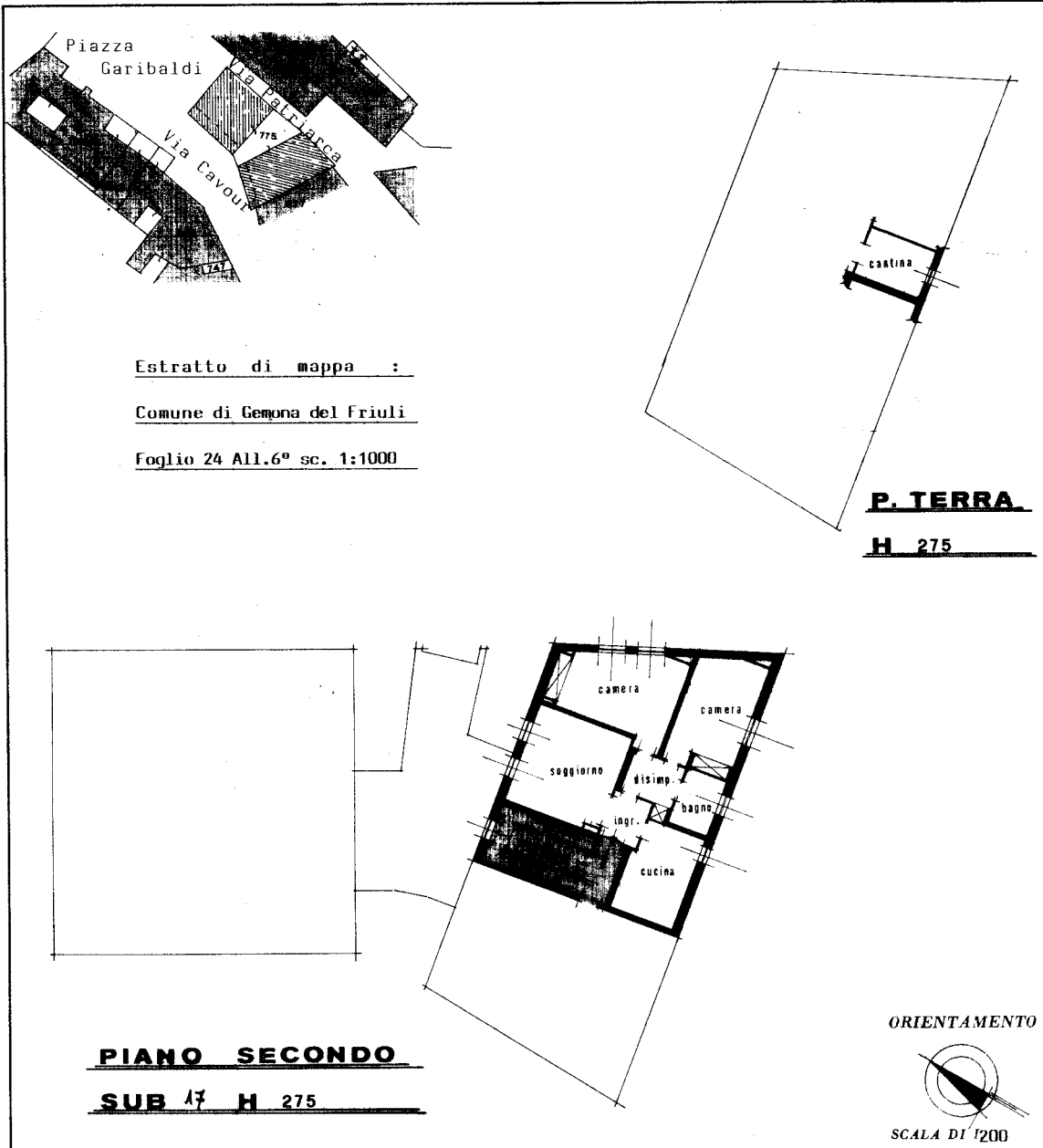
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GEMONA DEL FRIULI Via CAVOUR

Ditta COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 24/08/2017
 PROT. N°: 775/17

Compilata dal Geometra
 COPEITI LORIS
 iscritto all'Albo dei Geometri
 Provincia di Pordenone
 03-12-04
 Firma: *L. Copeiti*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/08/2017 - Comune di GEMONA DEL FRIULI (D962) - < Foglio: 24 - Particella: 775 - Subalterno: 17 >
VIA CAVOUR piano: T-2;

Ultima planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

Dati della richiesta	Comune di GEMONA DEL FRIULI (Codice: D962)						
	Provincia di UDINE						
Catasto Terreni	Foglio: 24 Particella: 775						

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	775		-	ENTE URBANO	04 34		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/07/1988 n. 8691.1/1988 in atti dal 12/10/1999 3SPC/VRO
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
-varia con str. pubb.- compr. n. 776- variaz. graf.-									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria