



COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI
Provincia di UDINE

ASTE PUBBLICHE VENDITA IMMOBILI

ALLEGATO IDENTIFICATIVO

LOTTO CODICE N. 99

DENOMINAZIONE : **AMBITO UNITARIO 19 A2**

UBICAZIONE : via Cavour n.9

DESCRIZIONE SOMMARIA : Immobile adibito ad abitazione al piano secondo con due camere da letto, sala soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ingresso-disimpegno, cantina al piano seminterrato e soffitta al terzo piano. Il fabbricato è inserito nel contesto del Centro storico di Gemona del Friuli nell'area d'intervento denominata "Ambito Unitario 19A2" che comprendente due abitazioni ed una attività produttiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI

Comune	Fg.	particella	sub.	indirizzo	piano	cat.	cl.	consist.	rendita
Gemona del Friuli	24	3421	5	via Cavour 9	S1-2	A/3	3	6 vani	€ 387,34

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI

Comune	Fg.	particella	qualità	superficie
Gemona del Friuli	24	3421	Ente Urbano	119

SUPERFICIE : lorda commerciale ragguagliata di mq 121,00

DATI URBANISTICI : Concessione Edilizia n.81/374 del 19.10.1981 - Abitabilità AB 81/374 del 02.02.2001

PREZZO A BASE D'ASTA : **Euro 73.000,00** (euro settantatremila/00)

SITUAZIONE UTILIZZO : libero

BENE CULTURALE : NO

DATI PRESTAZIONE ENERGETICA : EPgl,nren 218,09 - EPH,nd 131,577 - Cl. Energetica G

COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI (UD)

FG. 24 U.i.u. n. 3421 sub 5

Via Cavour n.9

lotto 99



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: indizione di asta pubblica per la vendita

Epoca di riferimento della valutazione: agosto 2017

Indirizzo: via Cavour n.9

Descrizione: Immobile è adibito ad abitazione ed è inserito nel contesto del Centro storico di Gemona del Friuli nell'area d'intervento denominata "Ambito Unitario 19A2" comprendente la ricostruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni ed attività produttive.

Data di costruzione: 1984

Consistenza: superficie lorda ragguagliata mq 121,00.

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

Attuale uso: libero

Identificativi catastali: Comune di Gemona del Friuli Fg.24 p.la 3421 sub.5 cat.A/3 cl.3 - consistenza 6 vani, superficie catastale 121 mq, rendita €387,34;

Situazione locativa in essere: libero

Valore base d'asta: € 73.000,00

RELAZIONE IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

OGGETTO

Trattasi di immobile situato in centro storico di Gemona, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 24 p.la 3421 sub.5 cat. A/3 cl. 3 di 6 vani – rendita € 387,34, con destinazione ad abitazione.

L'immobile è inserito nell'ambito di ricostruzione denominato "Ambito Unitario di Ricostruzione 19A2", che è costituito da un fabbricato realizzato in linea sulla via Cavour con forma rettangolare ed un lato aderente al fabbricato contiguo ed eretto per quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Agli immobili si accede dal piano terra, direttamente dal portico per l'unità immobiliare produttiva e tramite la scala interna con accesso laterale dal distacco dei fabbricati presente sul lato Nord. Al piano scantinato sono presenti le cantine esclusive delle tre unità immobiliari, ai piani primo e secondo le unità immobiliari abitative mentre al piano terzo ci sono le soffitte assegnate ai due alloggi sottostanti. L'unità immobiliare in oggetto è collocata al piano secondo.

UBICAZIONE

Immagine fotografica



Carta Tecnica



L'area in oggetto si trova nel centro storico del Capoluogo e precisamente è situata lungo la via Cavour al civico n.9.

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 19A2" del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Gemona del Friuli sono stati affidati all'Impresa "C.G.S. s.r.l." di Udine in base al progetto redatto dall'arch. Giovanni Pietro Nimis;
- la realizzazione dell'intervento è stata autorizzata con concessione edilizia n. 374 del 19.10.1981 con successive varianti n.118 del 07.04.1982 e n. 373 del 10.11.1982 che riguardava la ricostruzione dell'area di intervento "19A2" comprendente tre fabbricati con quattro unità produttive e sei unità alloggiative totali;
- il fabbricato con l'unità immobiliare in oggetto è collocato verso Nord prospiciente la via Cavour;
- l'inizio dei lavori è stato effettuato in data 16 gennaio 1982 e le opere sono state completate il 01.03.1984;

- 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. Giuseppe Vasselli in data 10 dicembre 1984;
 - in data 22.10.1999, prot. n. S02087.1/1999, la ricostruzione dell'intero complesso "Ambito 19A2" 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 19A2" è stata rilasciata in data 02.02.2001 con prot. 3764 e licenza n.AB81/374 per la pratica p81/374;
- 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'unità immobiliare è destinata ad abitazione, è situata al piano secondo e vi si accede dalla scala comune di cui al civico n.9 della via Cavour.

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.

I serramenti esterni ai piani abitativi ed al piano soffitta sono realizzati in legno, mentre i serramenti dell'unità produttiva e 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 nelle camere. 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 che va da circa un metro e mezzo a due metri. Nei locali accessori (soffitte e scantinato) in utilizzo esclusivo la pavimentazione e le pareti sono lasciate al grezzo.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas metano con bruciatore atmosferico installata nel 2004.

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 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 l'accentuato deterioramento dei serramenti esterni 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 19A2" ed è realizzato con altezza variabili da quattro a da cinque piani di cui uno seminterrato e quattro fuori terra con una scala condominiale che ha accesso sul lato Nord del fabbricato nel distacco dei fabbricati lungo la via Cavour dove si accede alla scala con transito pubblico pedonale che collega con il sottostante Vicolo del Teatro. La forma in pianta del fabbricato è quadrilatera con un porticato lungo la via Cavour. L'immobile stimato è situato al piano secondo con affaccio sui tre lati liberi del fabbricato. La superficie coperta del fabbricato interessato è di mq 119.

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)
5	secondo	Soggiorno-pranzo	1/1	23,60	100%	23,60
5	secondo	Cucina	1/1	11,50	100%	11,50
5	secondo	Corridoio	1/1	19,50	100%	19,50
5	secondo	Ripostiglio	1/1	5,60	100%	5,60
5	secondo	Camera	1/1	17,60	100%	17,60
5	secondo	Camera	1/1	17,60	100%	17,60
5	secondo	Bagno	1/1	8,10	100%	8,10
5	scantinato	Cantina	1/1	15,60	25%	3,90
5	sottotetto	Soffitta	1/1	54,40	25%	13,60
TOTALE						121,00

La superficie commerciale somma in complessivi mq equivalenti 121,00.

DISPONIBILITÀ:

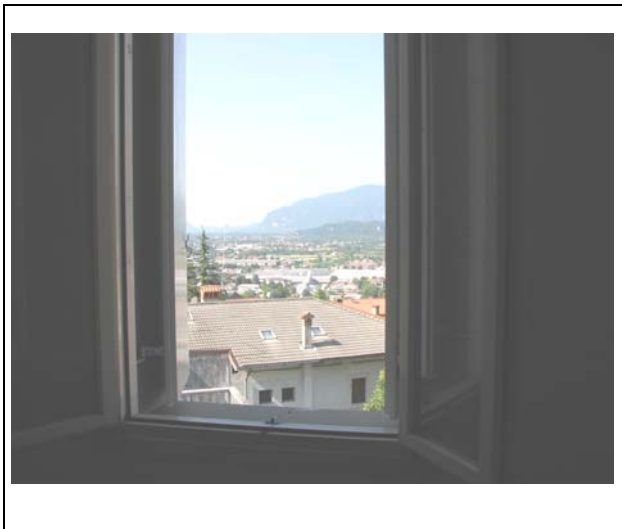
Libero

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta normale. Le strutture portanti e le finiture esterne sono in discreto stato di conservazione. Diverse pareti interne hanno bisogno di una revisione

generale con ripristino dell'intonaco in molte parti sgretolato e tinteggiatura generale degli interni. I serramenti esterni, a causa della mancata manutenzione ordinaria e l'esposizione per diversi anni agli agenti atmosferici, presentano un degrado molto evidente. Non risultano eseguiti lavori di manutenzione od adeguamento degli impianti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATI VISURA CATASTALE E PLANIMETRIE

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2017

Dati della richiesta	Comune di GEMONA DEL FRIULI (Codice: D962)	
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE	
	Foglio: 24 Particella: 3421 Sub.: 5	

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	3421	5			A/3	3	6 vani	Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte** : 121 m²	Euro 387,34 L. 750.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CAVOUR piano: S1-2;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

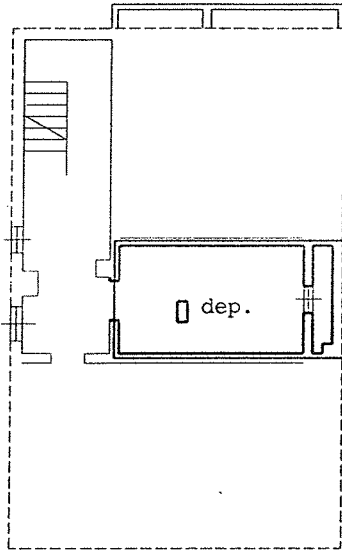
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



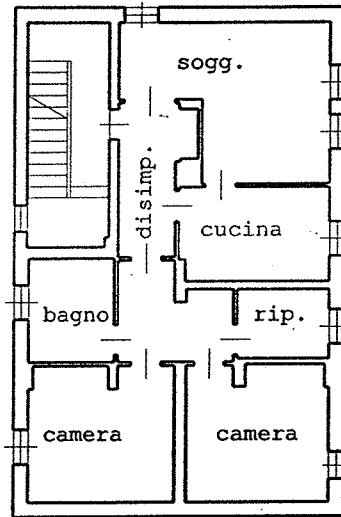
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

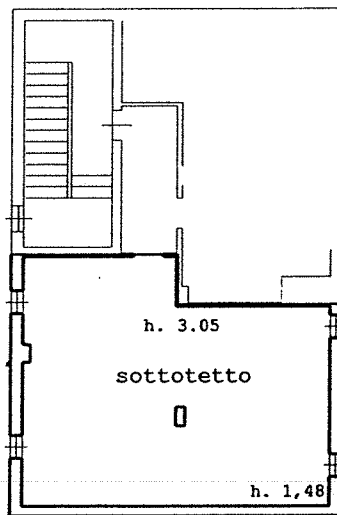
Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONA DEL FRIULI via CAVOUR civ.



Piano Scantinato
h. 2.60

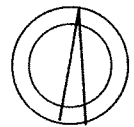


Piano Secondo
h. 2.71



Piano Sottotetto

ORIENTAMENTO



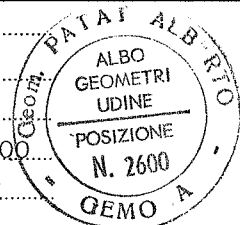
SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 24
n. 3421 sub. 5

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
PATAT ALBERTO

Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di Udine n. 2600
data Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO



N=36000