

Dott. Arch. Giuseppe Garbin

**STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA**

33052 Cervignano del Friuli (UDINE)

Via Faidutti n. 4

Tel. Fax 0431/33971

Regione Friuli Venezia Giulia

Provincia di Udine

**PROGETTO**  
**urbanistico**

(P.A.C.) Piano Attuativo Comunale

**“LE TORRI/bis”**

Località: Cervignano del Friuli, Via Monfalcone.

**CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI ADERENTI AL P.AC.**

- Definizione del valore degli immobili privi di rendita catastale.

-Tabella Valori degli immobili

**IL PROGETTISTA**

**Dott.Arch. Giuseppe Garbin**

Collaboratore: geom. Tiziana Zampar

Cervignano lì, 30 luglio 2015 -agg. 02 dic 2015

## **PRPC “LE TORRI/bis”:**

### **DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

#### **A- IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/10 sub 2  
PROPRIETA’: Soc. G.E.M.ME. sas di B. Garofalo & C.

#### **B- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

L’immobile si trova all’interno del complesso denominato **LOTTO 1** Al Piano TERRA

Pavimentazione: non realizzata ( è stato formato il vespaio di sottopavimento)

Intonaci interni: non realizzati

Tamponamenti e finiture esterne: Pannelli cap coibentati rivestiti con pannelli in alluminio

Copertura/soffitto: il soffitto ( pavimento del Primo Piano) è in copponi cap senza controsoffitto

Serramenti interni: nessuno

Serramenti esterni: Alluminio elettro colorato con vetro termo camera

Impianto elettrico: non realizzato

Impianto Termico: non realizzato

Altre notizie: l’immobile è ubicato all’interno del complesso commerciale sito Lotto 1 all’intersezione tra la S.R. n. 14 e la S.P. n. 54 “Di Ponte Versa”, dotato di rete fognaria esterna funzionante e di un ampio parcheggio pavimentato in betonelle. Attualmente la destinazione d’uso prevista dagli elaborati progettuali destina l’Ente a “Magazzino” mentre quella futura (non appena il PAC sarà vigente) sarà destinato ad Attività Commerciale.

#### **C- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l’immobile sarà destinato a: Attività Commerciale e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: realizzato al grezzo la rifinito nelle parti esterne ( rivestimento in alluminio e serramenti elettro colorati con vetrocamera)
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad Attività Commerciale ( Sub 1) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di circa mq 1050,00 con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 560.332,50 corrispondente a € 533,64/mq
- L’immobile in oggetto ha una superficie di mq 785,50 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 60% di quello dell’immobile di riferimento.

IL VALORE DELL’IMMOBILE IN OGGETTO PUO’ ESSERE COSI’ DETERMINATO

$Mq\ 785,50 \times €\ 533,64 /mq \times 60\% = €\ 251.504,53$

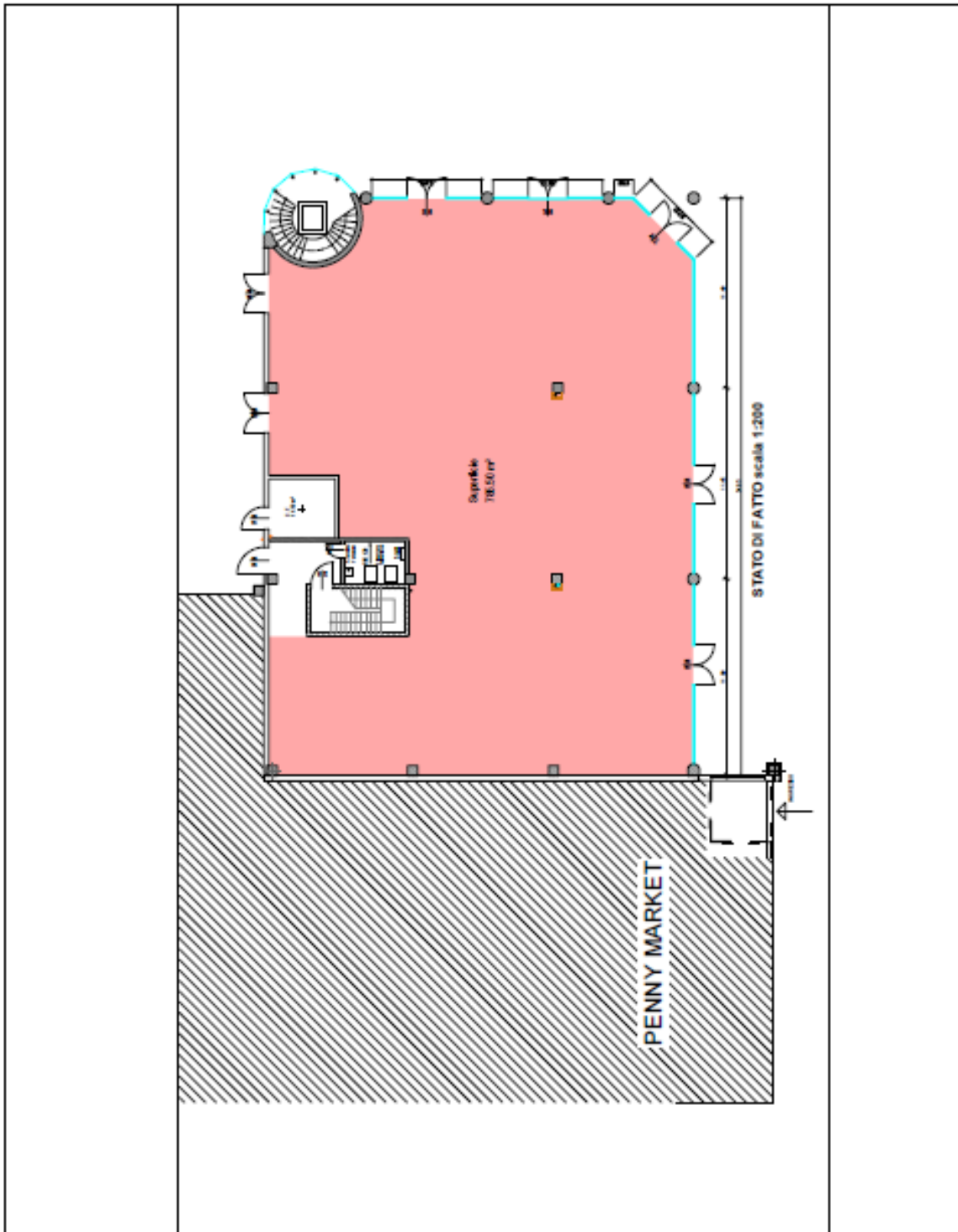
Cervignano li, 02 dicembre 2015

IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica

SUB 2



## **PRPC “LE TORRI/bis”:**

### **DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

#### **D- IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/10 sub 4  
PROPRIETA’: Soc. G.E.M.ME. sas di B. Garofalo & C.

#### **E- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

L’immobile si trova all’interno del complesso denominato **LOTTO 1** Al Piano PRIMO

Pavimentazione: non realizzata ( è stata costruita la caldana di sottopavimento)

Intonaci interni: non realizzati

Tamponamenti e finiture esterne: Pannelli cap coibentati rivestiti con pannelli in alluminio verso i piazzali e pareti cartongesso verso il patio scoperto interno.

Copertura/soffitto: il soffitto è in copponi cap senza controsoffitto

Serramenti interni: solo quelli metallici di accesso alle scale di sicurezza e di accesso dal disimpegno scoperto

Serramenti esterni: Alluminio elettro colorato con vetri termocamera

Impianto elettrico: non realizzato

Impianto Termico: non realizzato

Altre notizie: l’immobile è ubicato all’interno del complesso commerciale sito Lotto 1 all’intersezione tra la S.R. n. 14 e la S.P. n. 54 “Di Ponte Versa”, dotato di rete fognaria esterna funzionante e di un ampio parcheggio pavimentato in betonelle. Attualmente la destinazione d’uso prevista dagli elaborati progettuali destina l’Ente a “Magazzino” mentre quella futura (non appena il PAC sarà vigente) sarà destinato ad Attività Direzionale .Al Piano Primo si accede attraverso una scala metallica tamponata con struttura in vetro ed una piattaforma elevatrice panoramica. La distruzione tra gli Enti ( Sub) avviene attraverso un patio scoperto pavimentato di mq 150.

#### **F- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l’immobile sarà destinato a: Attività Direzionale e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: realizzato al grezzo la rifinito nelle parti esterne ( rivestimento i alluminio e serramenti elettro colorati con vetrocamera)
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad Attività Direzionale ( Sub 5) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di circa mq 320,00 con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 291.529,60 corrispondente a € 911,00/mq
- L’immobile in oggetto ha una superficie di mq 785,50 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 50% di quello dell’immobile di riferimento.

IL VALORE DELL’IMMOBILE IN OGGETTO PUO’ ESSERE COSI’ DETERMINATO

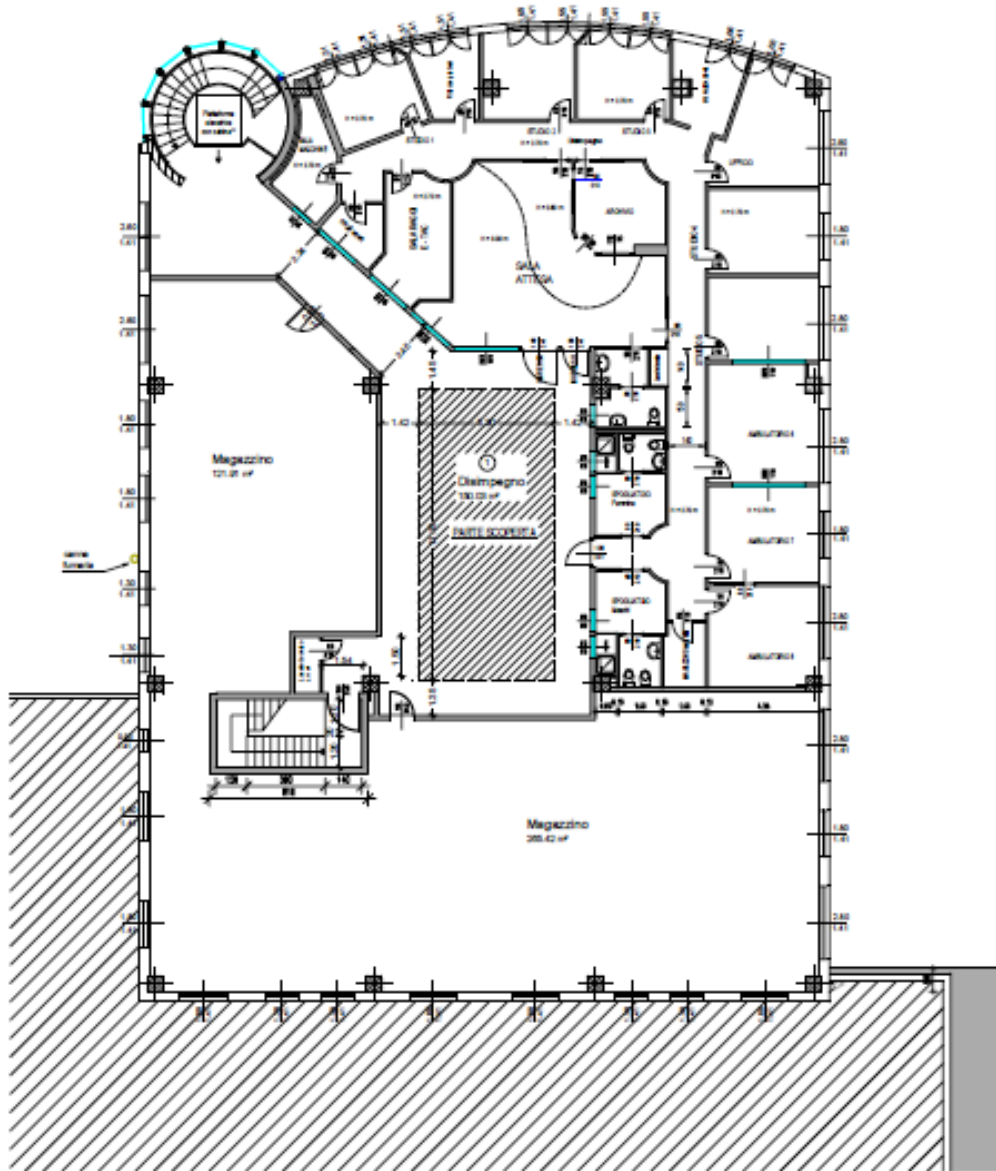
Mq 387,33 x € 911,00/mq x 50%% = € 176.428,81

Cervignano li, 02 dicembre 2015

IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica



**PIANTA PRIMO PIANO**  
scala 1 : 200



Complesso edilizio visto dal piazzale est



Sub 2 al Piano terra



Sub 4 ( ex sub 3-4) al primo Piano

**PRPC “LE TORRI/bis”:**

**DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

**G- IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/3 sub 17

PROPRIETA’: FIMM SRL

**H- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

L’immobile si trova all’interno del complesso denominato “Ex Centro Commerciale Cervignano)

Al Piano TERRA

Pavimentazione: piastrelle

Tamponamenti: pannelli cap

Copertura/soffitto: solaio copponi con controsoffitto

Serramenti interni: in alluminio ( verso la galleria distributiva)

Serramenti esterni: alluminio

Impianto elettrico: non funzionante

Impianto Termico: non funzionante

Altre notizie: ///

**I- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l’immobile ~~è destinato/~~ era destinato/sarà destinato a: negozio (cat. C/1-Negozi e botteghe) e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: non è utilizzato
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad attività commerciale ( sub 4) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di mq 39,00 circa con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 62.695,71 corrispondente a € 1.607,58/mq
- L’immobile in oggetto ha una superficie di mq 39,00 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 80% di quello dell’immobile di riferimento.

IL VALORE DELL’IMMOBILE IN OGGETTO PUO’ ESSERE COSI’ DETERMINATO

Mq 39,00 x € 1607,58/mq x 80% = € 50.156,35

Cervignano li, 02 dicembre 2015

IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica

**PRPC "LE TORRI/bis":**

**DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

**J- IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/3 sub 19

PROPRIETA': FIMM SRL

**K- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile si trova all'interno del complesso denominato "Ex Centro Commerciale Cervignano)

Al Piano TERRA

Pavimentazione: piastrelle

Tamponamenti: pannelli cap

Copertura/soffitto: solaio copponi con controsoffitto

Serramenti interni: in alluminio ( verso la galleria distributiva)

Serramenti esterni: alluminio

Impianto elettrico: non funzionante

Impianto Termico: non funzionante

Altre notizie: ///

**L- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l'immobile ~~è destinato/~~ era destinato/sarà destinato a: negozio (cat. C/1-Negozi e botteghe) e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: non è utilizzato
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad attività commerciale ( sub 4) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di mq 39,00 circa con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 62.695,71 corrispondente a € 1.607,58/mq
- L'immobile in oggetto ha una superficie di mq 72,00 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 80% di quello dell'immobile di riferimento.

IL VALORE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO PUO' ESSERE COSI' DETERMINATO

$Mq\ 72,00 \times \text{€}\ 1.607,58/mq \times 80\% = \text{€}\ 50.156,35$

Cervignano li, 02 dicembre 2015

IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica



**PRPC “LE TORRI/bis”:**

**DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

**M- IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/3 sub 18

PROPRIETA’: FIMM SRL

**N- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

L’immobile si trova all’interno del complesso denominato “Ex Centro Commerciale Cervignano)

Al Piano PRIMO

Pavimentazione: plastica

Tamponamenti: pannelli cap

Copertura/soffitto: solaio copponi con controsoffitto

Serramenti interni: in metallo ( verso il terrazzo distributivo)

Serramenti esterni: alluminio

Impianto elettrico: non funzionante

Impianto Termico: non funzionante

Altre notizie: ///

**O- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l’immobile ~~è destinato/~~ era destinato/sarà destinato a: magazzino deposito (cat. C/2) e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: non è utilizzato
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad attività commerciale ( sub 25) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di mq 13,00 circa con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 4.737,60 corrispondente a € 364,43/mq
- L’immobile in oggetto ha una superficie di mq 72,00 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 90% di quello dell’immobile di riferimento.

IL VALORE DELL’IMMOBILE IN OGGETTO PUO’ ESSERE COSI’ DETERMINATO

$Mq\ 72,00 \times €\ 364,43 /mq \times 90\% = €\ 23.615,06$

Cervignano li, 02 dicembre 2015

IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica

**PRPC “LE TORRI/bis”:**

**DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

**P- IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/3 sub 20

PROPRIETA’: FIMM SRL

**Q- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

L’immobile si trova all’interno del complesso denominato “Ex Centro Commerciale Cervignano)

Al Piano PRIMO

Pavimentazione: plastica

Tamponamenti: pannelli cap

Copertura/soffitto: solaio copponi con controsoffitto

Serramenti interni: in metallo ( verso il terrazzo distributivo)

Serramenti esterni: alluminio

Impianto elettrico: non funzionante

Impianto Termico: non funzionante

Altre notizie: ///

**R- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l’immobile ~~è destinato~~ era destinato/sarà destinato a: magazzino deposito (cat. C/2) e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: non è utilizzato
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad attività commerciale ( sub 25) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di mq 13,00 circa con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 4.737,60 corrispondente a € 364,43/mq
- L’immobile in oggetto ha una superficie di mq 72,00 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 90% di quello dell’immobile di riferimento.

IL VALORE DELL’IMMOBILE IN OGGETTO PUO’ ESSERE COSI’ DETERMINATO

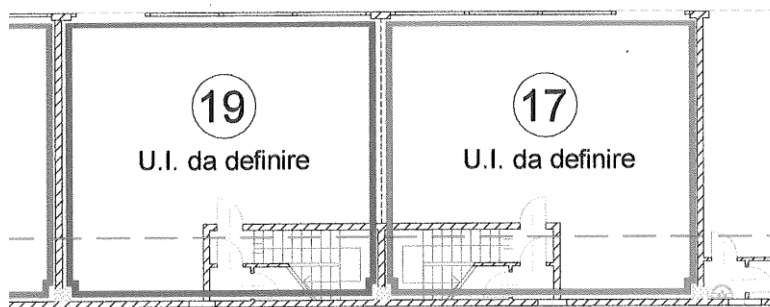
$Mq\ 72,00 \times €\ 364,43 /mq \times 90\% = €\ 23.615,06$

Cervignano li, 02 dicembre 2015

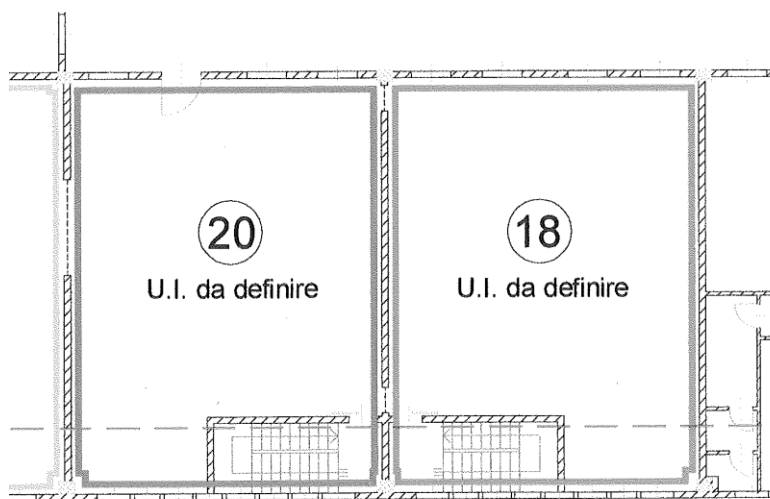
IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

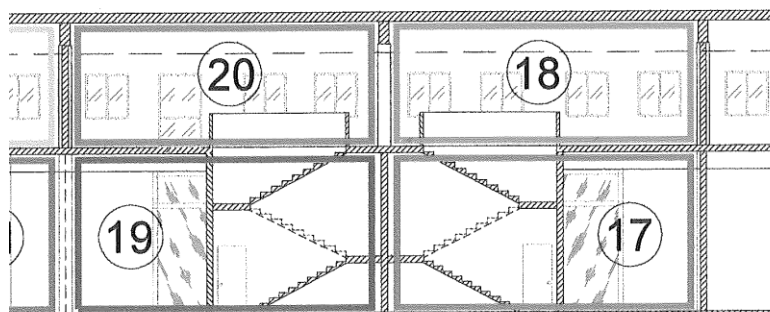
Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica



Pianta piano Terra



Pianta piano Primo



Sezione A - A



Immobili al Piano Terra ( sub 17-19)



Immobili al Primo Piano



sub 20



sub 18

**PRPC “LE TORRI/bis”:**

**DEFINIZIONE/STIMA DI IMMOBILE NON IN POSSESSO DI RENDITA CATASTALE**

**S- IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE:**

F.M. 9 del C.C. di Scodovacca p.c. 111/86

PROPRIETA’: **COLLAUT STEFANO**

**T- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

L’immobile si trova all’interno del complesso denominato “Ex Centro Commerciale Cervignano)

Al Piano TERRA e PRIMO

Pavimentazione: calcestruzzo

Tamponamenti: pannelli cap

Copertura/soffitto: solaio copponi

Serramenti interni: non esistono

Serramenti esterni: non esistono

Impianto elettrico: non esiste

Impianto Termico: non esiste

Altre notizie: immobile al grezzo e non tamponato lato nord ed est

**U- VALUTAZIONE/STIMA:**

Considerato che :

- l’immobile ~~è destinato~~ era destinato/sarà destinato a: Magazzino - deposito (cat. C/2) e che attualmente si trova nelle seguenti condizioni: non è utilizzato
- nelle adiacenze/vicinanze si trova un immobile destinato ad attività commerciale (p.c. 111/87) avente caratteristiche fisiche e funzionali simili di mq 120,00 circa con valore determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori IMU di € 101.307,36 corrispondente a € 844,23mq
- L’immobile in oggetto ha una superficie di mq 166,00 e, per le condizioni di finitura sopra descritte si può valutare/stimare che il suo valore possa essere definito al 50% di quello dell’immobile di riferimento.

IL VALORE DELL’IMMOBILE IN OGGETTO PUO’ ESSERE COSI’ DETERMINATO

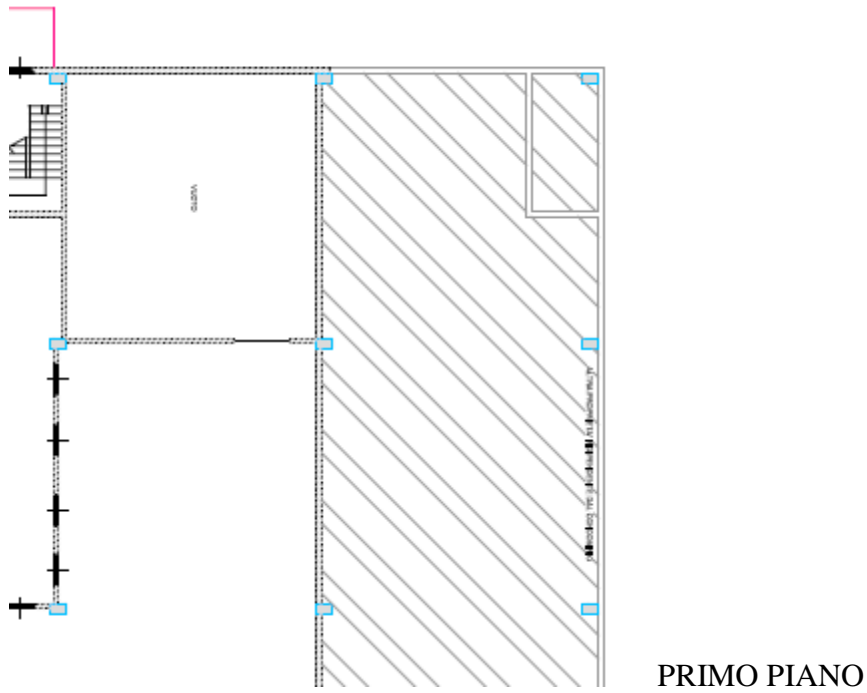
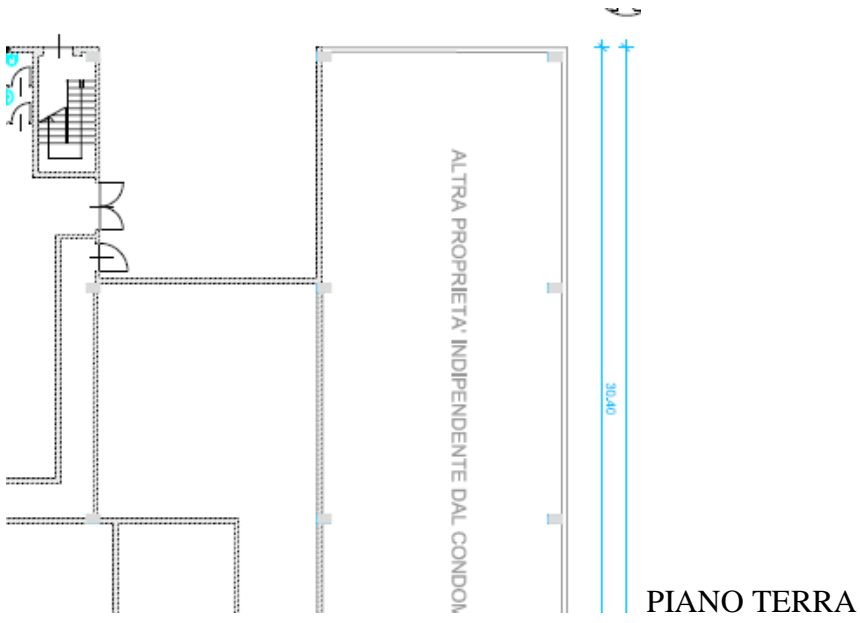
Mq 166,00 x € 844,23 mq x 60% = € 70.071,09

Cervignano li, 02 dicembre 2015

IL TECNICO

Dott. arch. Giuseppe Garbin

Allegati: planimetria identificativa a documentazione fotografica



Parte in oggetto

Parte non in oggetto