

FRANCO FORMAGGINI
INGEGNERE


DEFINIZIONE VALORI DI COMMERCIO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN
SANREMO , STRADA SOLARO 134, ALLA DATA DEL 25/01/2018

In data 25/01/2018, la Società [REDACTED] mi richiedeva la definizione dei più probabili valori commerciali degli immobili di proprietà siti in Sanremo strada Solaro 134.

Nella stessa data esegui il sopralluogo necessario a visionare i beni in stima e raccoglievo gli elementi necessari per redarre la seguente relazione.

L'oggetto della presente relazione sono i beni costituiti da due immobili destinati ad albergo facenti parte del complesso alberghiero "[REDACTED]" sito al numero civico 134 della via Solaro del Comune di Sanremo e denominati "fabbricato piscina" e "fabbricato fontana" in quanto immobili legati alle aree su cui insistono le attrezzature appena citate.

Per accedere a tale luogo è necessario, partendo dal centro della città, percorrere per circa un chilometro il corso Imperatrice e quindi per circa 800 metri la strada Solaro ; mentre il corso Imperatrice si sviluppa in modo parallelo al mare, la strada Solaro diparte da questo e corre verso monte inerpicandosi, dolcemente, lungo le prime colline immediatamente alle spalle della città. Il complesso alberghiero, e quindi anche i fabbricati di cui trattasi, sorge in posizione dominante, gode di buona vista sul golfo



e ha ottimo soleggiamento; è di aspetto architettonico piacevole, si adatta all'andamento stratigrafico del versante e quindi non costituisce eccessiva emergenza nel paesaggio che lo circonda. La zona è servita dai mezzi pubblici e facilmente raggiungibile con autovettura; pedonalmente, seppur a distanza dal sottostante centro di quartiere, è possibile raggiungere il litorale e le aree per la balneazione.

Dal punto di vista dell'insediamento urbanistico la zona è connotata da edificazioni sufficientemente rade ed a carattere preminentemente residenziale con edifici di pregio e ampie aree a verde per cui, commercialmente, ha buoni standard di valutazione economica con conseguente interesse abitativo residenziale che investe anche il settore della seconda casa, delle residenze turistiche alberghiere.

DEFINIZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente relazione sono accatastati al F°36 del censuario di Sanremo F° 36, mapp.le 2645 sub. 1, cat. D02, rendita 22.449,52, così come da modelli catastali in allegato

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' EDILIZIA

Gli immobili oggetto di stima sono muniti di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sanremo con il prot. 1497/588 in data 20/10/1994.

In tale Certificato i fabbricati sono indicati con la lettera "A" per il fabbricato denominato "fabbricato piscina" e con la lettera "C" per il fabbricato denominato "fabbricato fontana".

Le concessioni edilizie che hanno portato alla edificazione degli immobili sono le seguenti :

- concessione edilizia originale prot. B/132 rilasciata in data 27/02/1991,
- concessione edilizia in variante prot. C/588 rilasciata in data 03/03/1992,
- concessione edilizia in variante prot. D/1003 rilasciata in data 20/02/1993,
- concessione edilizia in variante prot. E/250 rilasciata in data 05/12/1993.

SVINCOLO ALBERGHIERO, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Con determina dirigenziale n° 108 del 28/01/2014, il Comune di Sanremo ha espresso l'assenso allo svincolo della destinazione d'uso alberghiero, e quindi al possibile insediamento della destinazione d'uso residenziale.

La presente relazione quindi deve necessariamente tenere conto di tale Atto come possibile futura proiezione urbanistica degli immobili.


DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO NEL SUO COMPLESSO E DELLE SUE PRINCIPALI FINITURE

Come detto i due fabbricati oggetto di stima appartengono ad un complesso alberghiero denominato [REDACTED] che , appunto comprende un corpo principale, (non oggetto della presente relazione), e due fabbricati il primo dei quali in aderenza al corpo principale, (il fabbricato denominato fontana) ed il secondo più a valle, (denominato fabbricato piscina), inserito all'interno del parco attrezzato con area piscina, unito al corpo principale attraverso un tunnel interrato che passa al di sotto della strada Solaro e di una proprietà privata.

Il fabbricato fontana si compone di due piani destinati all'ospitalità che hanno accesso direttamente dal corpo principale dove sono ubicate la reception , le sale comuni ed il ristorante ; si può dire che è una vera e propria appendice se non ampliamento del corpo principale in quanto, seppur volumetricamente indipendente ad una vista esterna, dai percorsi interni non si intravede la indipendenza da tale corpo.

Ha un aspetto architettonico assai normale ma bene inserito in quanto non presenta volumi in elevazione essendo completamente interrato a retro ed avendo il piano parcheggio in copertura a livello del piano di ingresso del corpo principale.

Il piano parcheggio, ricavato appunto sulla copertura del fabbricato, permette il parcheggio di 18 autovetture ed ha accesso direttamente dall'ingresso del complesso alberghiero.



Il fabbricato piscina è invece ubicato più a Sud in un'area che è divisa, dalla strada Solaro e da una proprietà privata, dall'area dove sorge il corpo principale ed il fabbricato fontana.

Infatti per accedere allo stesso e quindi all'area piscina e parco, si deve percorrere un tunnel interrato che partendo dal corpo principale ed attraversando le parti sopra dette, porta direttamente al fabbricato permettendo anche l'accesso diretto alla piscina ed all'area attrezzata.

Il fabbricato è un immobile del tutto isolato composto da tre piani destinati alla ospitalità alberghiera, ha forma architettonica simile alla forma dominante del complesso, si inserisce bene nell'ambiente e ha la vista sul parco e sulla zona piscina. Il parco a contorno del fabbricato è attrezzato ed arredato a seconda della destinazione delle aree; vi è una ampia e ben esposta area giochi, un insieme di vialetti nel verde con zone di sosta e di riposo e la vera e propria area piscina con una piscina di rilevanti dimensioni, (pari a 230 mq), con spazi a contorno pavimentati in pietra ed un'area con un piccolo fabbricato destinato a bar.

A lato Ovest dell'area ed in posizione esterna al complesso ma comunque superficie di proprietà, è stata ricavata un'ampia zona per parcheggio corriere dove possono trovare posto 3 automezzi; l'area misura mq 260, è in fregio alla strada Solaro ed è di facile ed agevole accesso.

Le finiture di tutto il complesso in esame sono di buon livello ed in buon stato di manutenzione. Le camere destinate alla ospitalità sono ben arredate con elementi di pregio e sono assai piacevoli alla vista; i materiali e gli arredi utilizzati sono a norma rispetto alla prevenzione incendi così come a norma rispetto alle disposizioni vigenti sono tutti gli impianti esistenti.

Tutto il complesso quindi si può definire in ottimo stato manutentivo e del tutto interessante dal punto di vista commerciale.

DEFINIZIONE QUANTITATIVA DEL BENE

Si riporta a seguito la definizione quantitativa del bene con la precisazione che le superfici si intendono al lordo delle murature perimetrali e divisorie e che sono state desunte dalle planimetrie che sono state fornite dal mutuatario e che sono in allegato alla presente relazione.

Si precisa inoltre che a seguito verranno differenziate le superfici destinate all'ospitalità alberghiera da quelle destinate ai servizi propri dell'attività e ciò per differenza nei criteri di stima.

Schematicamente ed arrotondando i valori per semplicità di lettura, si ha :

FABBRICATO FONTANA

piano terreno	ospitalità alberghiera, n°11 camere	mq	483,00
piano primo	ospitalità alberghiera, n°11 camere	mq	395,00
terrazze		mq	45,00
superfici a servizio albergo		mq	125,00
piano copertura	parcheggio , n° 18 posti auto	mq	540,00
aree esterne di pertinenza	, giardino con fontana	mq	720,00

Complessivamente quindi si hanno :

n° 22 camere

superficie per l'ospitalità alberghiera	mq	878,00
---	----	--------

FABBRICATO PISCINA

piano terreno	ospitalità alberghiera, n°8 camere	mq	273,00
superfici a servizio albergo		mq	76,00
piano primo	ospitalità alberghiera, n°6 camere	mq	321,00
n°1 alloggio	mq	74,00	
terrazze		mq	40,00
superfici a servizio albergo		mq	23,00

piano secondo	ospitalità alberghiera, n°7 camere	mq	226,00
terrazze		mq	63,00
superfici a servizio albergo		mq	35,00
aree esterne di pertinenza			
parco con area piscina e aree attrezzate		mq	2.637,00
superficie piscina		mq	230,00
area parcheggio corriere		mq	260,00
Complessivamente quindi si hanno :			
n° 21 camere			
n° 1 alloggio			
superficie per l'ospitalità alberghiera		mq	894,00

STIMA COMMERCIALE DELLA PROPRIETA'

Al fine di definire un valore di mercato della attuale proprietà , sia nello stato in cui oggi si trova e cioè destinata alla ospitalità alberghiera, che nella possibile trasformazione in superfici a destinazione residenziale, necessita non solo riferirsi al valore dei veri e propri immobili ma anche al valore delle aree esterne che incrementano sicuramente il valore dei beni in quanto sistemate ed attrezzate sia per l'attuale destinazione che per la possibile futura a scopo, come scritto, residenziale.

Infatti per l'immobile definito "fabbricato fontana" il terreno di pertinenza è in realtà un parco verde con una fontana che arreda lo spazio in fronte alle camere con conseguente incidenza delle opere di sistemazione e di arredo non eccessiva.

Diversa è la situazione delle aree a contorno del "fabbricato piscina", aree del tutto attrezzate che possono essere completamente indipendenti dal resto della proprietà e quindi tali da permettere un utilizzo esclusivo agli alloggi che potrebbero essere ricavati nell'immobile.

Infatti tale area, vasta peraltro in quanto ha superficie pari a mq 2897 contrariamente a quella del fabbricato fontana che è appunto meno importante e pari a soli mq 720,

risulta assai attrezzata ed arredata nelle sue varie destinazioni quali il campo giochi, le aree relax , i percorsi ed altro, e presenta una zona piscina con vasca di mq 230 con aree laterali e bar estivo.

Ai fini della stima quindi ritengo opportuno considerare tali elementi di sistemazione ed arredo per cui riporto a seguito il ricavo di un importo che , a mio parere, è da sommarsi al valore delle superfici dei fabbricati in questione.

VALORE VENALE AREE FABBRICATO PISCINA

Le aree di pertinenza del fabbricato piscina sono pari a mq 2897 di cui mq 260 destinati a parcheggio corriere e mq 2637 sistemati ed arredati

valore attuale piscina	€ 100.000,00
valore area residua sistemata e arredata	
mq 2637,00 x €/mq 100,00 =	€ 263.700,00
valore area parcheggio corriere	
mq 260,00 x €/mq 150,00 =	<u>€ 39.000,00</u>
totale dell'area arredata ed attrezzata	€ 402.700,00

CALCOLO INCIDENZA DEI VALORI SOPRA RICAVATI

superfici destinate ad albergo : mq 894,00

incidenza VALORE VENALE

€ 402.700,00 / mq 894,00 = €/mq 450,45

che, per semplicità, arrotondo a €/mq 450,00

VALORE VENALE AREE FABBRICATO FONTANA

Le aree di pertinenza del fabbricato piscina sono pari a mq 720 totalmente destinati a giardino

valore area sistemata e arredata

mq 720,00 x €/mq 100,00 = € 72.000,00

CALCOLO INCIDENZA DEI VALORI SOPRA RICAVATI

superfici destinate ad albergo : mq 878,0

incidenza VALORE VENALE

€ 72.000,00 / mq 878,00 = €/mq 82,00

che ritengo contro arrotondare ad €/mq 100,00

I valori così ricavati andranno a sommarsi ai valori venali unitari che verranno a seguito definiti .

STIMA A VALORE DI COMMERCIO DEI BENI IN ESAMINA.

Partendo dal presupposto che le aree esterne restino tali come in oggi si trovano, al di là delle normali opere di manutenzione sia del verde che delle sovrastrutture, il valore commerciale delle superfici dei due fabbricati deve a mio parere esser definito sia nella considerazione della attuale destinazione alberghiera che nella considerazione di operare cambio di destinazione in superfici residenziali, così come sancito dalla Determina Dirigenziale prima citata.

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE CONSIDERANDO LA DESTINAZIONE ALBERGHIERA

Da una indagine di mercato effettuata sulla piazza di Sanremo e nella considerazione della posizione degli edifici che, come già accennato, è di tipo collinare quindi non centrale e con discrete difficoltà di raggiungimento specie nei periodi in cui in Città vi sono manifestazioni importanti che portano a congestioni viarie ed altro, quindi difficoltà di raggiungere le zone della balneazione , il centro commerciale e le aree pedonali, ritengo congruo definire i seguenti valori distinti per i due fabbricati:

FABBRICATO PISCINA

per tale fabbricato ritengo che il valore più probabile di mercato possa essere pari ad €/mq 3.500,00 di superficie destinata alla vera e propria ospitalità alberghiera. A tale valore è ovviamente da sommare l'incidenza del valore unitario sopra ricavato legato alla sistemazione delle aree di pertinenza.

Per cui, partendo da tale base valutativa, si possono definire i seguenti valori :

superfici destinate alla vera e propria ospitalità €/mq 3.500,00

 incremento aree esterne €/mq 450,00

 totale €/mq 3.950,00

superfici destinate a servizi €/mq 1.500,00

superfici destinate a terrazze €/mq 1.000,00

FABBRICATO FONTANA

per tale fabbricato ritengo che il valore più probabile di mercato possa essere pari ad €/mq 3.000,00 di superficie destinata alla vera e propria ospitalità alberghiera, questo in quanto, rispetto al precedente valore si è in presenza di un immobile che può definirsi seminterrato ed in posizione del tutto diversa dell'altro che ha maggiori con visivi, è un vero e proprio fabbricato del tutto fuori terra ed ha aree di pertinenza che lo valorizzano maggiormente.. A tale valore è ovviamente da sommare l'incidenza del valore unitario sopra ricavato legato alla sistemazione delle aree di pertinenza.

superfici destinate alla vera e propria ospitalità €/mq 3.000,00

 incremento aree esterne €/mq 100,00

 totale €/mq 3.100,00

superfici destinate a servizi €/mq 1.500,00

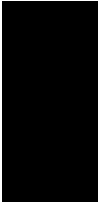
superfici destinate a terrazze €/mq 1.000,00

superfici destinate a parcheggio in copertura

(n°18 posti auto) €/mq 300,00

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE CONSIDERANDO LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Ai fini di definire il più probabile valore di mercato nel caso in cui si trasformassero le superfici in superfici residenziali, non si può prescindere dalla considerazione di un aumento dei valori che, seppur dipendenti dall'andamento del mercato, porterebbero



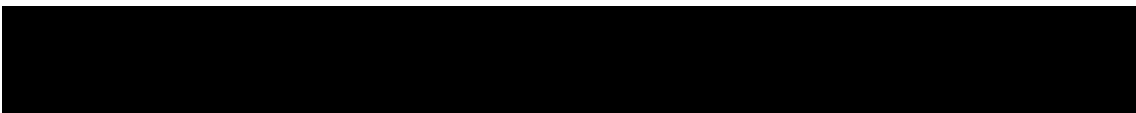
a ritenere del tutto interessante l'operazione edilizia che, anche se soggetta a costi di trasformazione non certamente minimi, porterebbe il rapporto costi/benefici a valori sicuramente convenienti.

E' da considerare anche che se l'attuale destinazione alberghiera porta valori non elevati che dipendono da fattori legati alla posizione dei beni, gli stessi fattori diverrebbero positivi in caso di suddivisione ad alloggi in quanto proprio la posizione in media collina e quindi distante dal centro e dalle zone di congestione viaria, garantirebbe la tranquillità dei residenti con sicuro aumento di appetibilità commerciale dei beni.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato, è stata fatta anche una consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Agenzie delle Entrate, (O.M.I.). Sulla tabella allegata, vengono riportati per la zona in esame i valori per abitazioni civili in ottimo stato, (è il nostro caso in quanto gli alloggi verrebbero messi in commercio appena ultimati e quindi da considerarsi come di nuova costruzione). Il valore che ritengo giusto applicare come "valore base" potrebbe essere quindi quello pari ad €/mq 3.600,00 , (con in aggiunta il valore unitario prima ricavato per le aree esterne). Ritengo anche che questo valore possa ritenersi prudentiale e "generale" per tutta la zona considerata, zona che l'Ufficio identifica assai vasta e quindi con diverse caratteristiche.

A fronte di questo ritengo che tale valore definito come base possa essere aumentato di una percentuale pari a circa il 20% in considerazione delle caratteristiche peculiari della zona a marcata caratteristica residenziale e con con visivi di pregio.

Ritengo quindi congruo definire i seguenti valori sulla base anche di quanto scritto sopra nel ricavo dei vari valori con la precisazione che :

- nel caso attuale, anche le superfici definite a servizi diverrebbero residenziali e quindi verrebbero ad assumere il valore delle altre principali,
 - per le superfici destinate a posto auto in copertura del fabbricato fontana, mentre nel caso alberghiero fanno parte della dotazione di parcheggi per l'ospitalità e
- 

quindi hanno un puro valore di costruzione, nel caso di trasformazione in superfici residenziali possono essere venduti singolarmente ad un importo mediamente pari ad € 20.000,00 cad. (compresa l'incidenza delle aree di manovra), che rapportata alla superficie porta ad un valore unitario superiore del primo così come indicato a seguito

FABBRICATO PISCINA

superfici destinate alla vera e propria ospitalità €/mq 4.500,00

 incremento aree esterne €/mq 450,00

 totale €/mq 4.950,00

superfici destinate a servizi €/mq 4.500,00

superfici destinate a terrazze €/mq 1.500,00

FABBRICATO FONTANA

superfici destinate alla vera e propria ospitalità €/mq 4.000,00

 incremento aree esterne €/mq 100,00

 totale €/mq 4.100,00

superfici destinate a servizi €/mq 4.000,00

superfici destinate a terrazze €/mq 1.500,00

superfici destinate a parcheggio in copertura


(n°18 posti auto) €/mq 500,00

A seguito si allega una tabella riepilogativa dei valori sopra riportati.

Pensando con ciò di avere espletato il mandato affidatomi, resto a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Si allegano:

- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
- modello D1 aggiornamento Atti Catastali

- 
- tabella valori commerciali
 - tabella valori O.M.I.
 - copia Determina Dirigenziale 108/2014

Sanremo li 25/01/2018

dott.ing. Franco Formaggini



VALORI COMMERCIALI EDIFICI PROPRIETA' XXXXXXXXXX
SANREMO

FABBRICATO PISCINA

	destinazione superfici	superfici lorde	valore unitario	incidenza aree esterne	TOTALI
DESTINAZIONE ALBERGHIERA	ospitalità alberghiera	777,00	3.500,00	450,00	3.069.150,00
	servizi	134,00	1.500,00	1,00	201.134,00
	terrazze	103,00	1.000,00	1,00	103.103,00
				TOTALE	3.373.387,00

DESTINAZIONE RESIDENZIALE	ospitalità alberghiera	777,00	4.500,00	450,00	3.846.150,00
	servizi	134,00	4.500,00	1,00	603.134,00
	terrazze	103,00	1.500,00	1,00	154.603,00
				TOTALE	4.603.887,00

FABBRICATO FONTANA

	destinazione superfici	superfici lorde	valore unitario	incidenza aree esterne	TOTALI
DESTINAZIONE ALBERGHIERA	ospitalità alberghiera	878,00	3.000,00	100,00	2.721.800,00
	servizi	125,00	1.500,00	1,00	187.625,00
	terrazze	45,00	1.000,00	1,00	45.045,00
	posti auto in copertura	540,00	300,00		162.000,00
				TOTALE	3.116.470,00

DESTINAZIONE RESIDENZIALE	ospitalità alberghiera	878,00	4.000,00	100,00	3.599.800,00
	servizi	125,00	4.000,00	1,00	500.125,00
	terrazze	45,00	1.500,00	1,00	67.545,00
	posti auto in copertura	540,00	500,00		270.000,00
				TOTALE	4.437.470,00

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: IM0040897	Comune di SANREMO (Codice: G2DM)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AE303P		
Operatore: ██████████	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: 1
		Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, VARIAZIONE TOPONOMASTICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	SR	36	2645									
2	C	SR	36	2645	1	STRADA SOLARO n. 134, p. S2, S1-T, 1-2	001	D02				22.449,52	
		SR	36	534	1								
		SR	36	2640	1								

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n. 1
			speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n. 1
Causali: frazionamento per trasferimento diritti, variazione toponomastica						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 25/06/1994						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n. 1	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n. 1	pagine elaborato planimetrico	n. 2
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
										Piano		Scala	Interno	Lotto			
1		S	SR	36	2645												
2		C	SR	36	2645	1				001	D/2	0901			22.449,52	SI	SI
			SR	36	534	1											
			SR	36	2640	1											
		strada solaro		134											S2 S1-T 1-2		

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
trattasi di pratica finalizzata alla creazione di unita' corrispondenti all'effettiva ditta proprietaria (vedi allegato). la presente u.i.u. e' unita di fatto ai soli fini fiscali al sub. 4 m. 526 fg. 36 graffato al sub. 1 m. 2644 del fg. 36 (vedi docfa im0040254/2018). firma la pratica ██████████ in qualita' di legale rapp. della soc. ██████████

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: ██████████ quale soggetto obbligato, residente in SANREMO (IM) - STRADA SOLARO n. 00134 c.a.p. 18038 - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Geom. ██████████ ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA ██████████ Codice Fiscale: ██████████

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. <u>A</u> foglio <u>36</u> ple. <u>2645</u> <u>534</u> C.E.U. Sez. <u>SR</u> foglio <u>36</u> pla. <u>2645</u> sub <u>1</u></p> <p>B Riferimenti Temporal (1)</p> <p>Anno: Di costruzione <u>1970</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <p>C Azienda (2)</p> <p>_____</p> <p>Articolata in n. <u>2</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <p>D Collegamenti con Infrastrutture</p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario <input checked="" type="checkbox"/> Autostrada a Km. <u>5</u> con svincolo riservato <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u> <input type="checkbox"/> Scalo marittimo <input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale <input type="checkbox"/> Altro _____</p> <p>E Elementi generali strutturalmente connessi</p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/> consortile <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi <input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/> Scale di emergenza <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____ <input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>ASCENSORE</u></p>	<p>F Sistemazioni Esterne</p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>BLOCCHETTI IN CEMENTO</u></p> <p>Parcheggi <u>ASFALTO</u></p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p><u>GIARDINO</u></p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media cm. <u>130</u></p> <p>Realizzata in <u>METALLO</u></p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>5. ALTRO</p> <p>G Dati Metrici Totali dell' Azienda</p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m² <u>5.232</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m² <u>1.961</u></p> <p>- tettoie m² _____</p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. m² _____</p> <p>- passaggi e piazzali di manovra m² <u>1.822</u></p> <p>- parcheggio: m² _____ posti n. _____</p> <p>- a verde m² <u>1.449</u></p> <p>2. VOLUME TOTALE: m³ <u>5.804</u></p>
---	--

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello
 (2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta
con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
1	C	FABB. FUORI TERRA	557	580,00	323.060
2	C	FABB. ENTRO TERRA	1.404	330,00	463.320
3	C	INCIDENZA AREA	1.961	125,00	245.125
4	S	AREE PAV.	1.822	38,00	69.236
5	S	GIARDINO	1.449	15,00	21.735

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1),
PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 1.122.476,0 RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va € 1.122.476,0 X 0,0200 (r) = € 22.449,5 c.t. = € 22.449,52

(3) richiamare i riferimenti planimetrici;

(5) descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.
Es. Tettoia in ferro (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³)

(4) inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se costruzioni, "E" se elementi strutturalmente connessi;

(6) i valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.\

IL TECNICO

IL DICHIARANTE

Riservato all' Ufficio

Partita n. _____

data _____

data _____

Prot. n. _____

Busta n. _____

Firma e timbro _____

Firma _____

L' incaricato _____

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

mod. 2NB - parte II

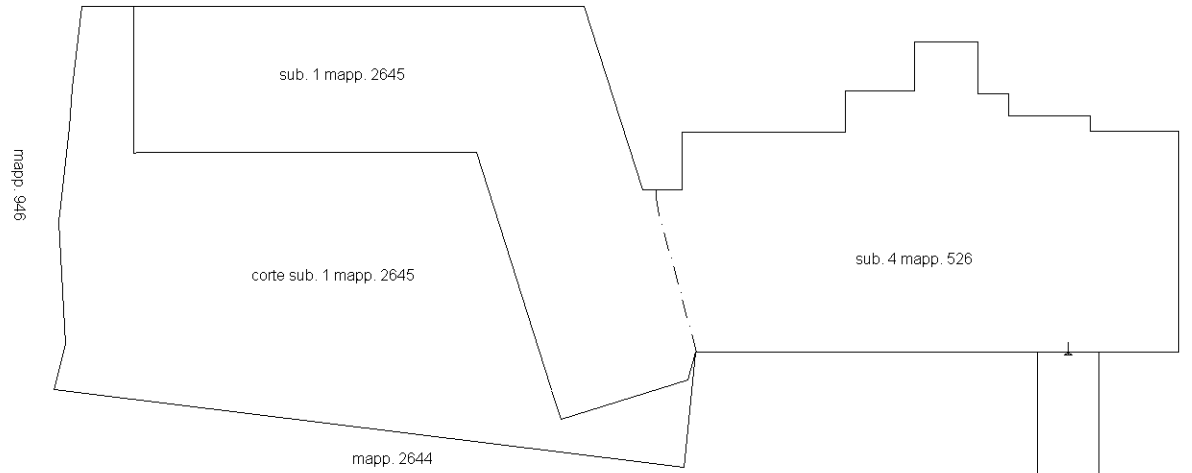
A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____ Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____	G Caratteristiche Costruttive <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____
B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area SezSR _____ Foglio <u>36</u> Particella <u>2645</u> sub. <u>1</u> SezSR _____ Foglio <u>36</u> Particella <u>534</u> sub. <u>1</u>	H Copertura <input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro _____
C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area ALBERGO	I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura Solai <u>CEMENTO ARMATO</u> Tamponature <u>MURATURA</u> Finestre,luci,porte <u>METALLO</u> Pavimentazione prevalente <u>PARQUET</u> Rifinitura esterna prevalente <u>IDROPITTURA</u> Numero e dotazioni servizi igienici <u>45</u>
D Riferimenti Temporal Anno: Di costruzione <u>1970</u> Di ristrutturazione totale _____	L Locali Aveni Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato) Per ricovero provv. di operai m ² _____ Mensa m ² _____ Pronto soccorso m ² _____ Locali di ritrovo m ² _____ Direzione tecnica m ² _____ Custodia m ² _____ Direzione amministrativa m ² _____ (altro) m ² _____
E Elementi strutturalmente connessi _____ _____ _____ _____	M Dati Metrici Piani fuori terra n. <u>5</u> Piani entro terra o seminterrati n. <u>2</u> Superficie coperta m ² <u>1961</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m ² <u>5232</u> Volume totale (v.p.p.) m ³ <u>5084</u>
F Notizie Particolari _____ _____ _____ _____	Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L' incaricato _____
IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____ data _____ data _____ Firma e timbro _____ Firma _____	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

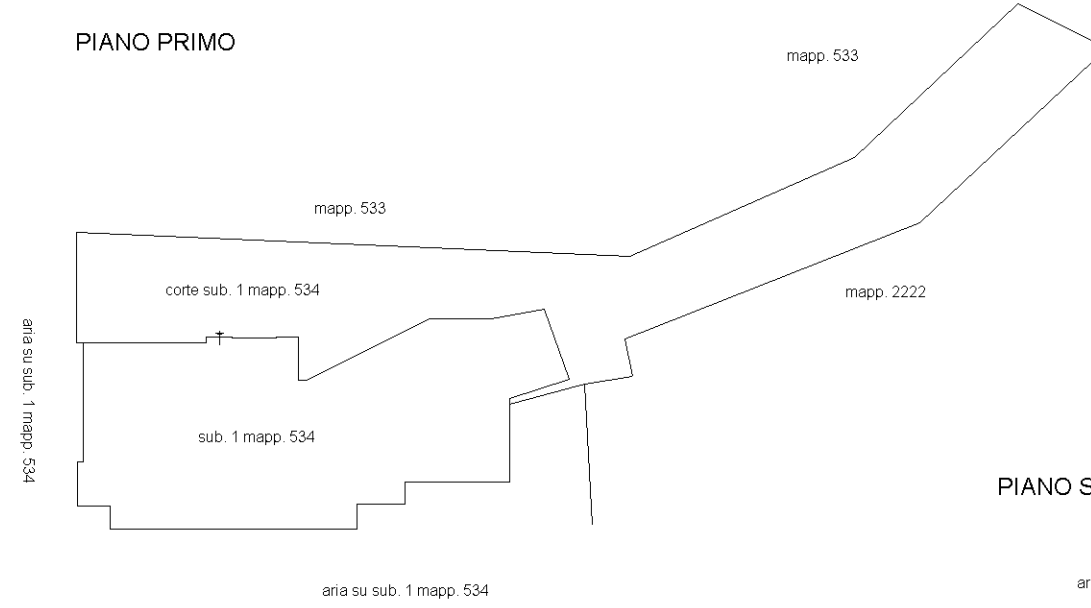
Elenco Subalterni

Comune SANREMO		Sezione SR	Foglio 36	Particella 526	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
3		SOPPRESSO				
Comune SANREMO		Sezione SR	Foglio 36	Particella 534	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1 strada solaro		134 T-1-2		ATTIVITA' ALBERGHIERA		
Comune SANREMO		Sezione SR	Foglio 36	Particella 2640	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1 strada solaro		134 S2		ATTIVITA' ALBERGHIERA		
Comune SANREMO		Sezione SR	Foglio 36	Particella 2645	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1 strada solaro		134 S2-S1-T-1-2		VILLA STELLA MARIS		
Protocollo _____				data _____		
IL TECNICO Geom. [REDACTED]				_____		
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA [REDACTED]				_____		
Codice Fiscale: [REDACTED]				firma e timbro		

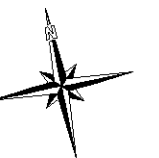
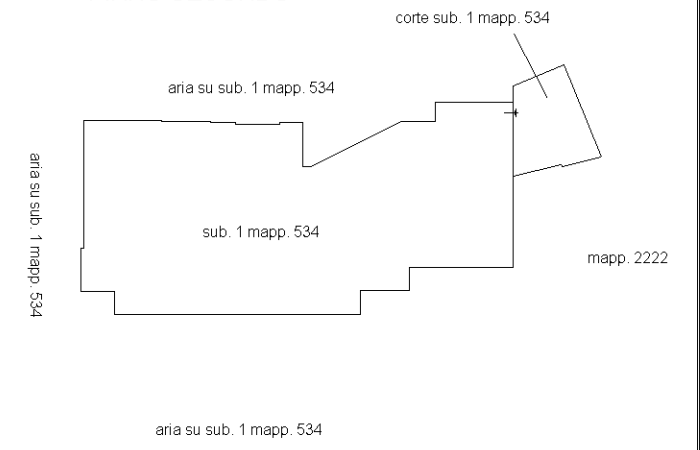
PIANO SECONDO SEMINTERRATO



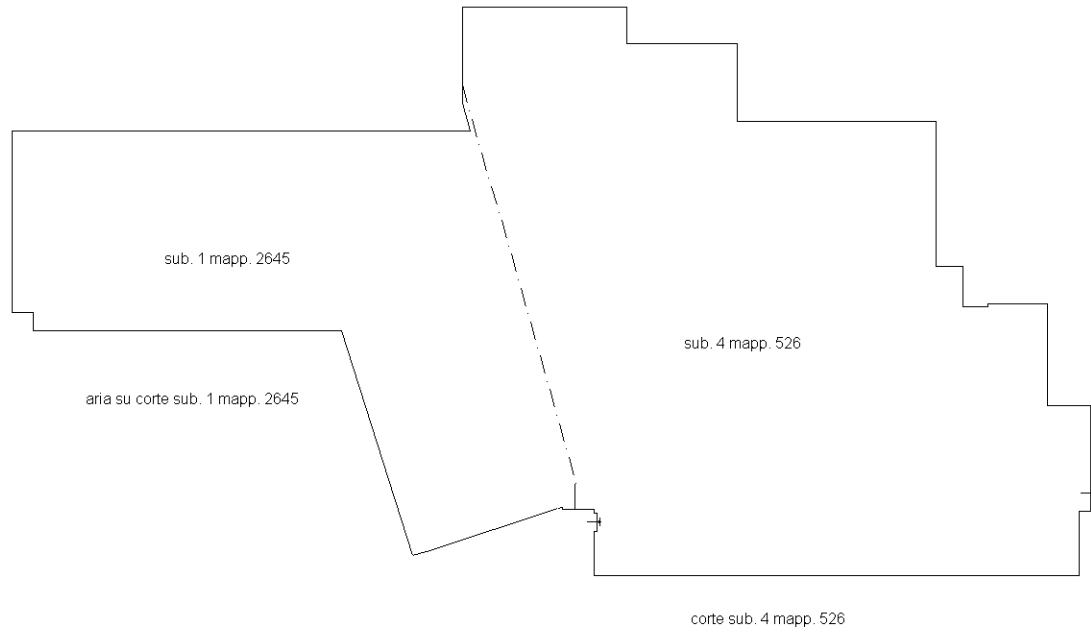
PIANO PRIMO



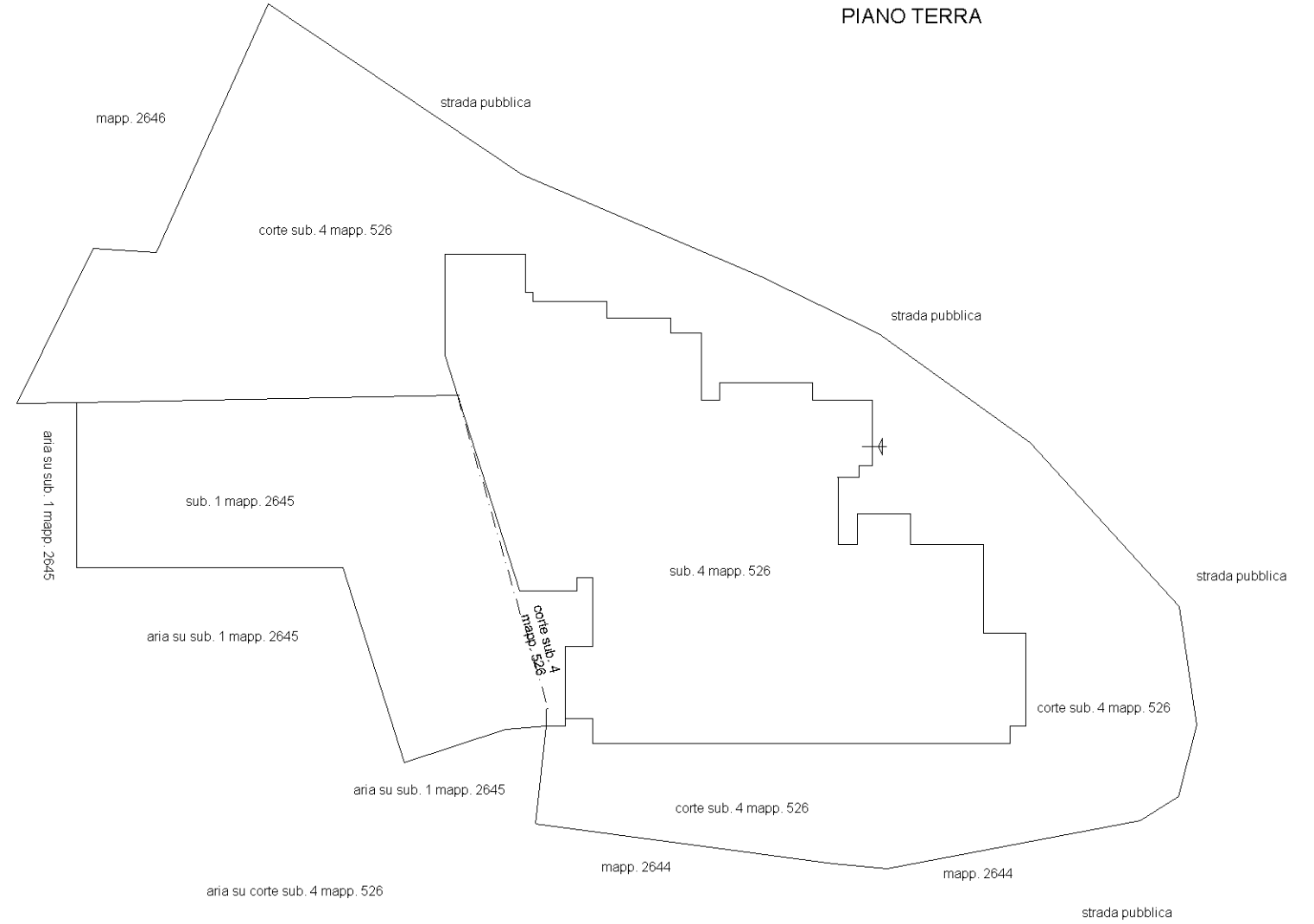
PIANO SECONDO



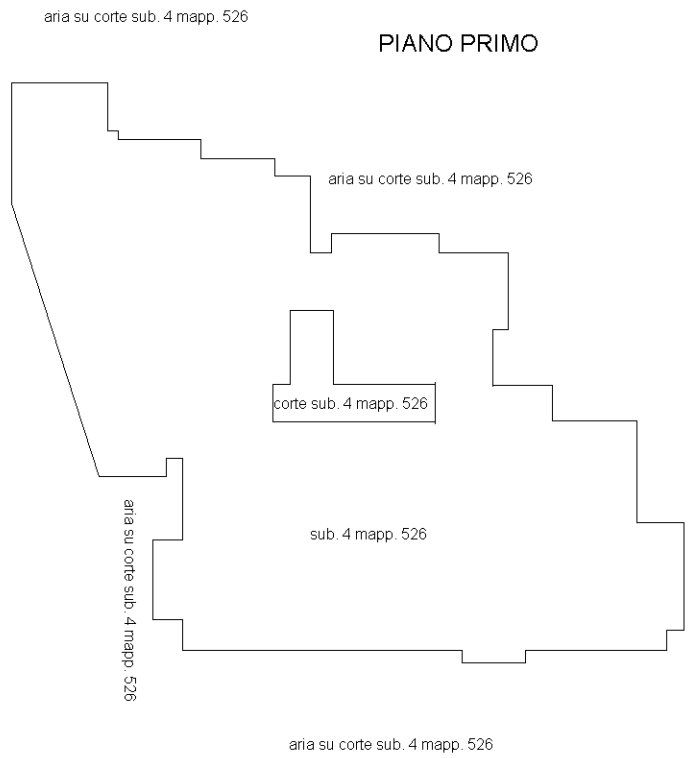
PIANO PRIMO SEMINTERRATO



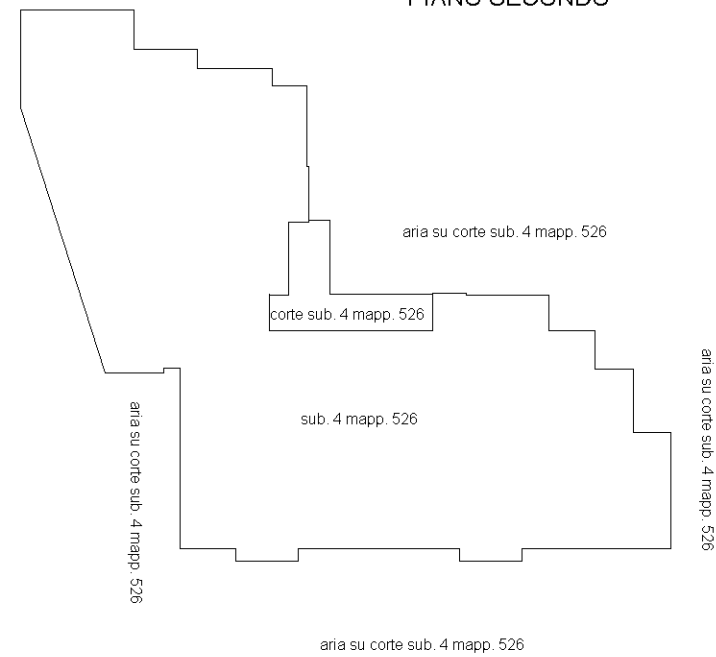
PIANO TERRA



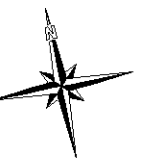
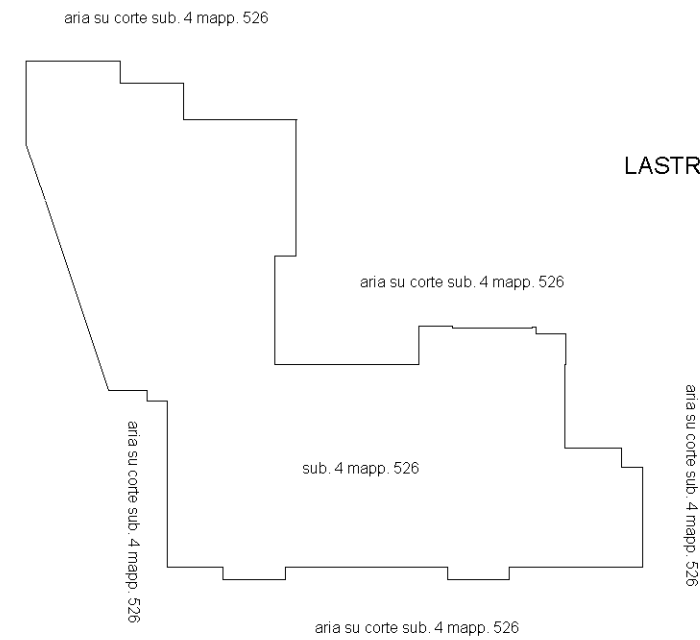
PIANO PRIMO



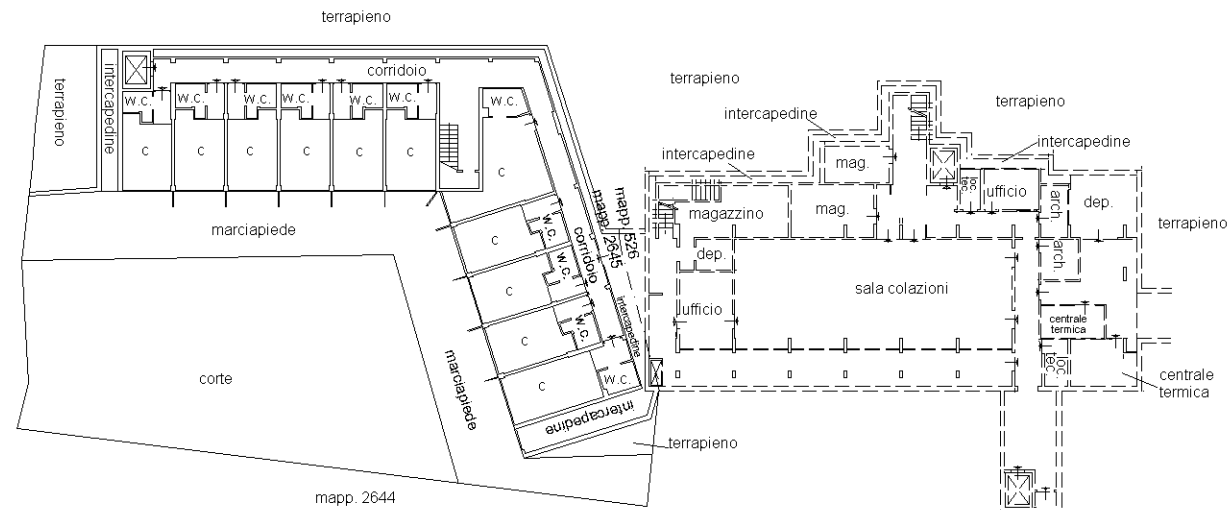
PIANO SECONDO



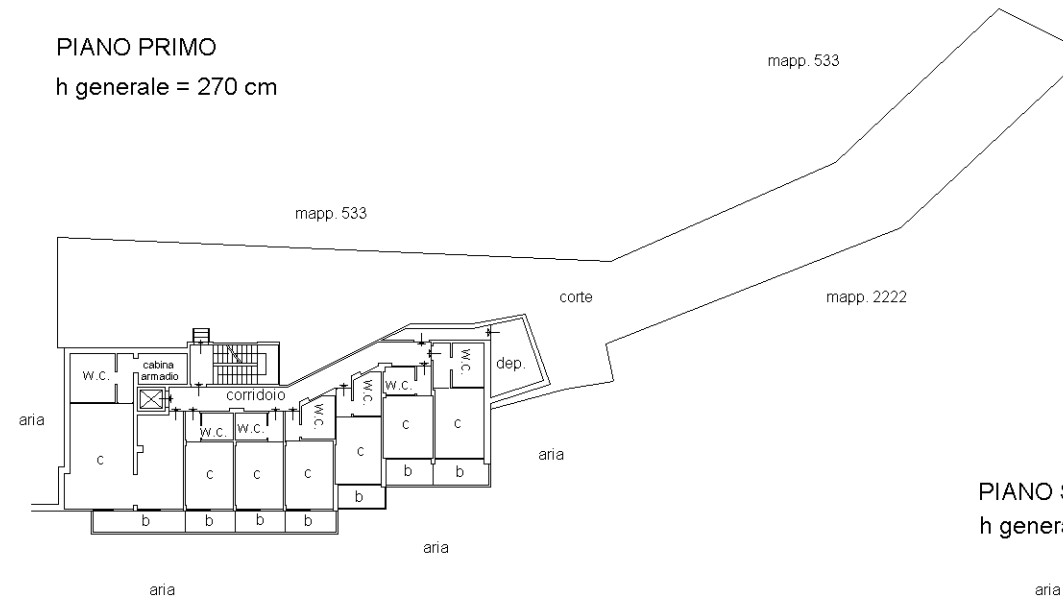
LASTRICO SOLARE



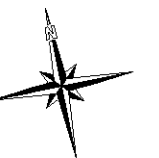
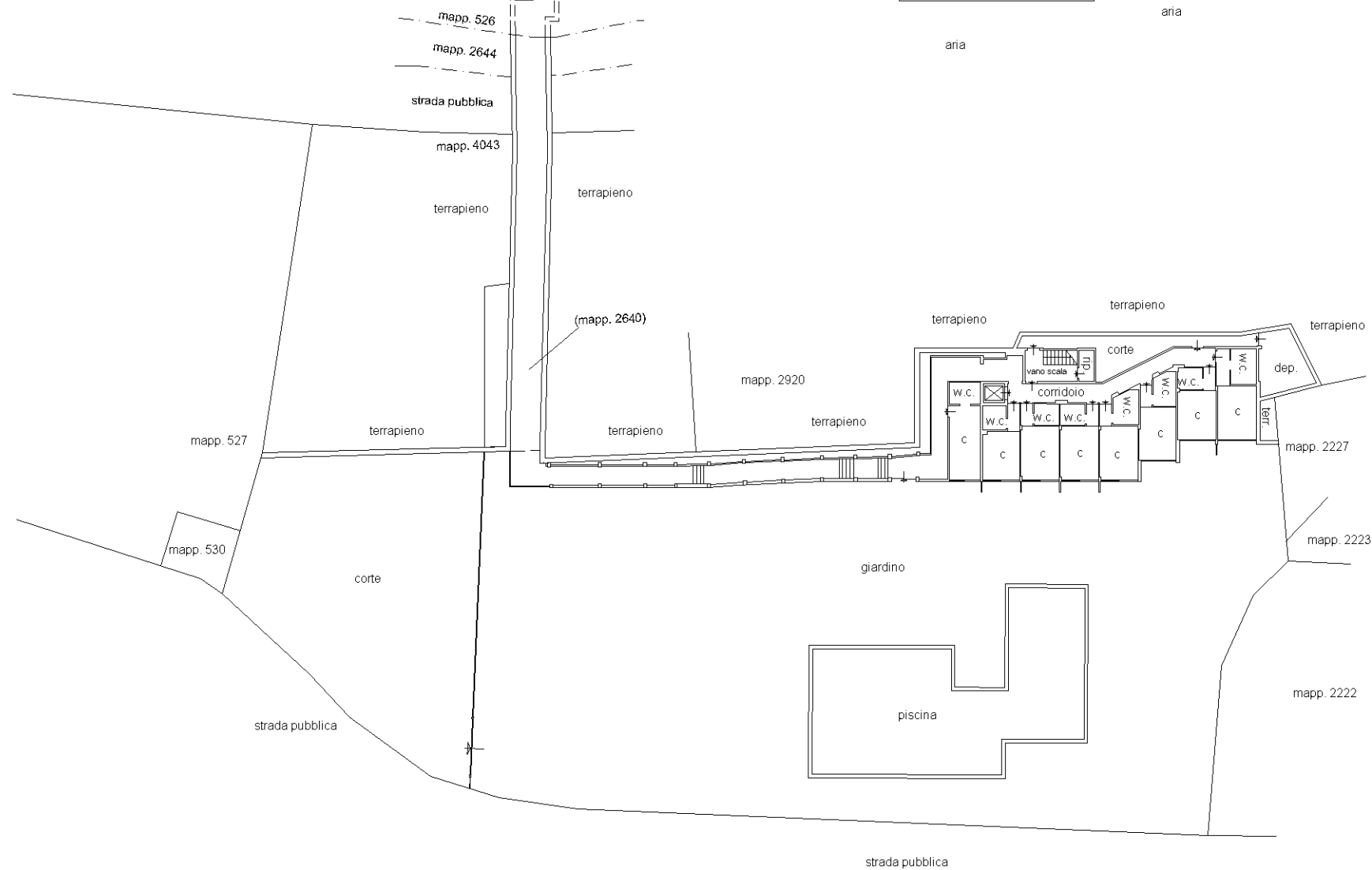
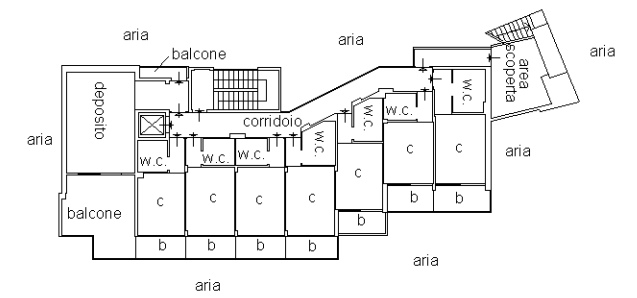
PIANO SECONDO SEMINTERRATO
 h generale = 270 cm



PIANO PRIMO
 h generale = 270 cm

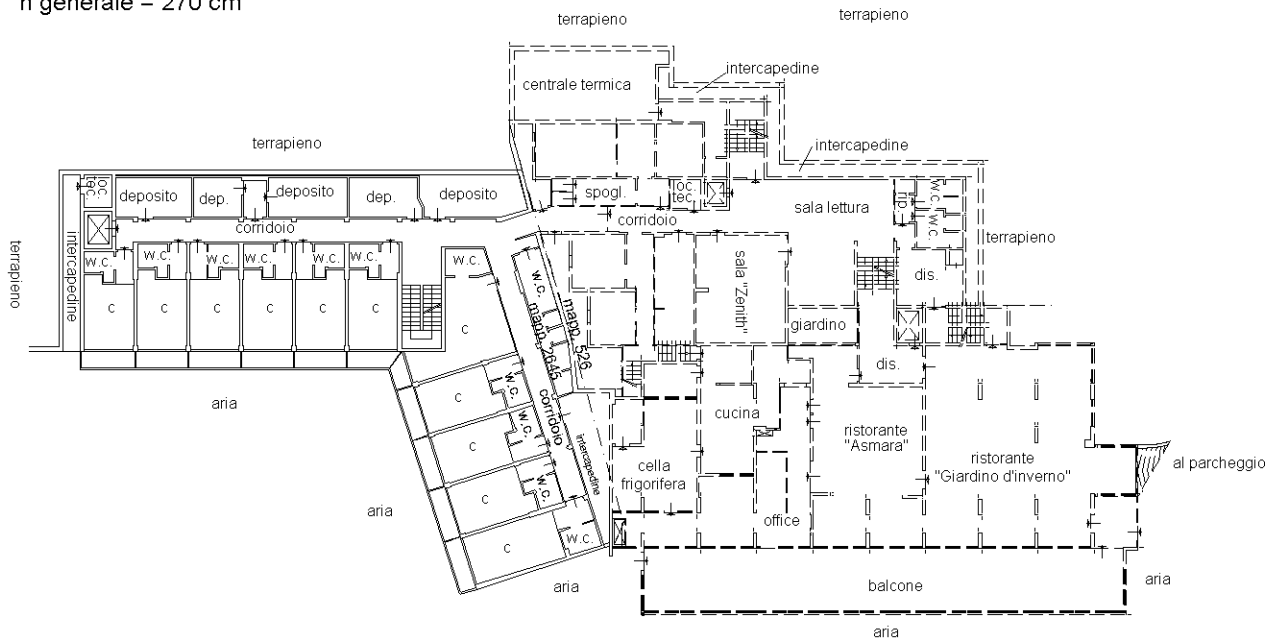


PIANO SECONDO
 h generale = 270 cm



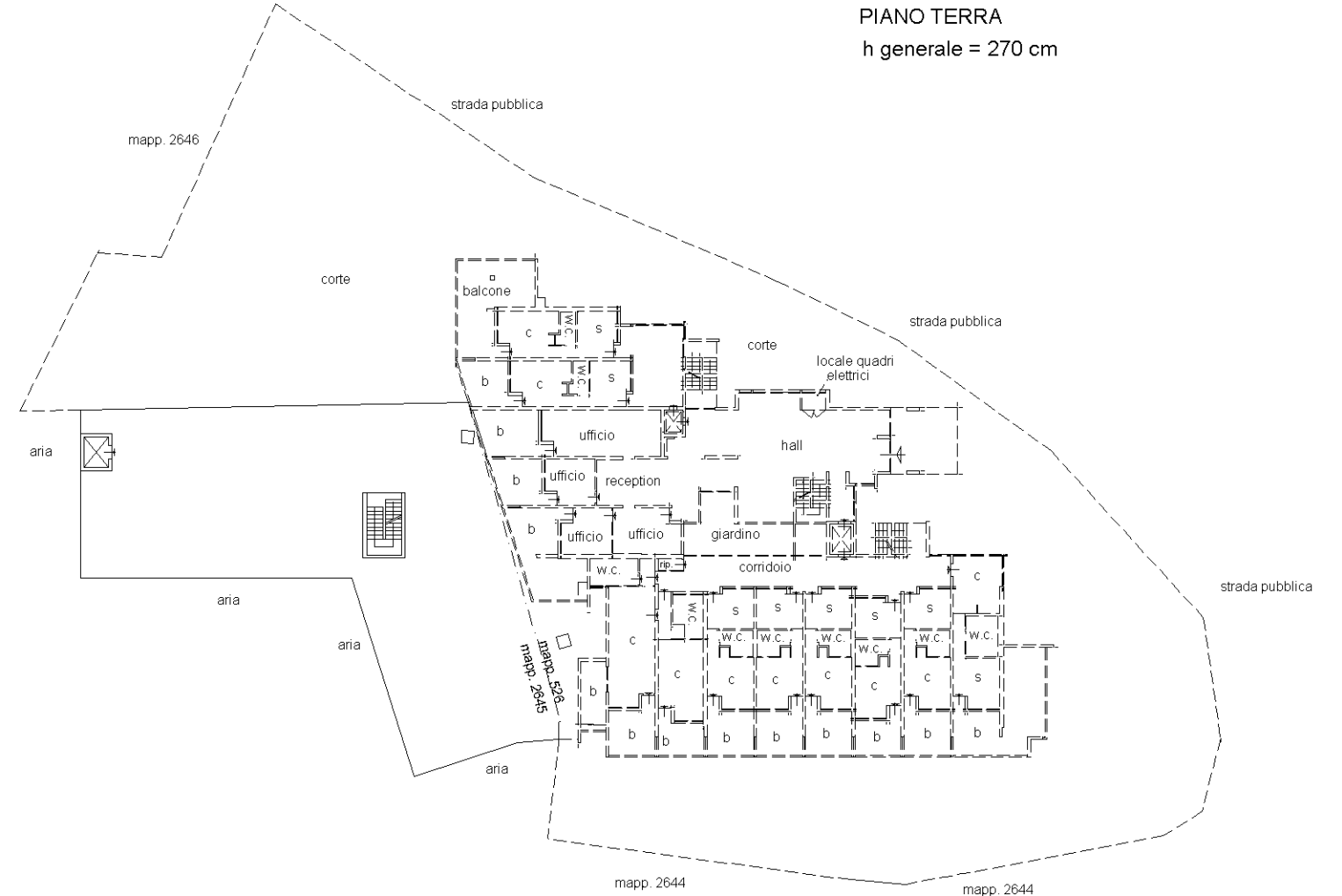
PIANO PRIMO SEMINTERRATO

h generale = 270 cm



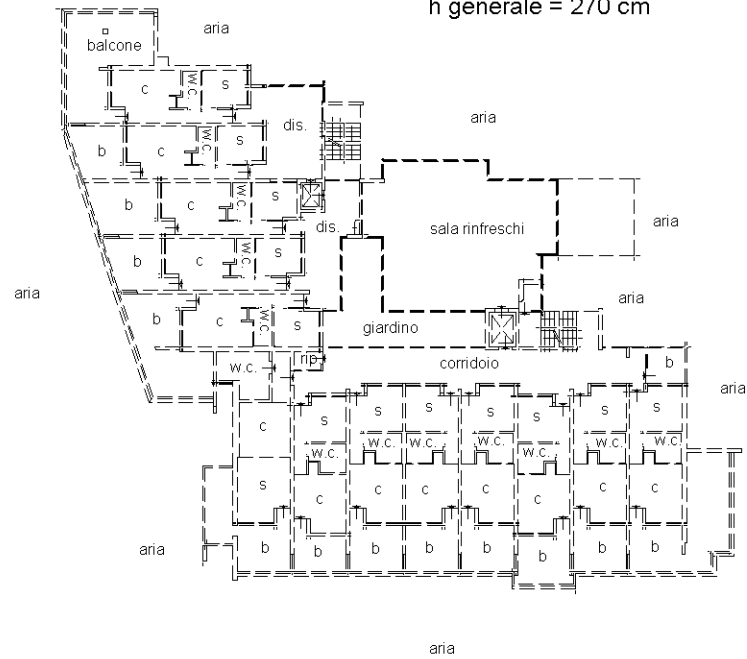
PIANO TERRA

h generale = 270 cm



PIANO PRIMO

h generale = 270 cm



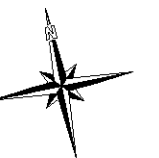
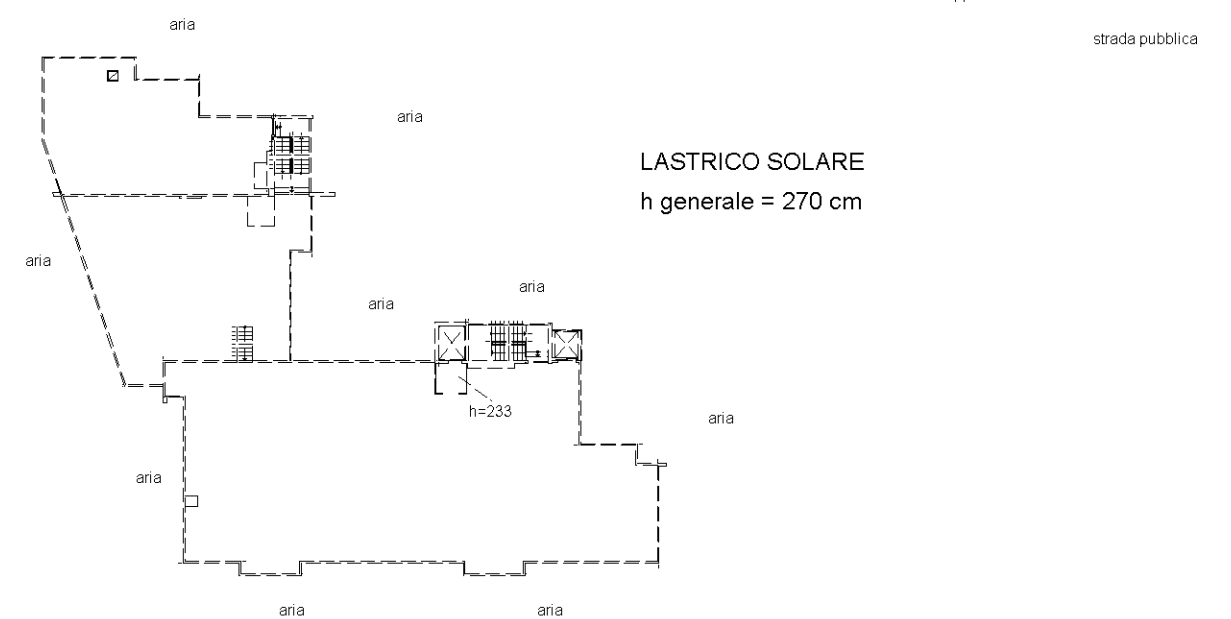
PIANO SECONDO

h generale = 270 cm



LASTRICO SOLARE

h generale = 270 cm



Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3000	3600	L	7	9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2650	L	4,7	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2400	L	5	7,4	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1450	L	5	7,2	L
Box	NORMALE	1200	1700	L	5,7	8,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	970	L	3,2	4,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1000	1200	L	4,4	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3500	L	6,5	9,5	L



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 108

del 28.01.2014

Settore Territorio

Servizio Urbanistica

OGGETTO: L.R. N. 1/2008 E S.M.I. IN MATERIA DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERGHI. PRONUNCIA IN MERITO ALLA RICHIESTA DI SVINCOLO RIGUARDANTE L'HOTEL [REDACTED]

Proposta n. 128

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- Con provvedimento del Consiglio Comunale n. 8 del 02/02/2012 si è stabilito di riavviare la procedura di adozione della variante parziale al PRG vigente riguardante la disciplina urbanistica degli alberghi ai sensi della LR 07/02/2008 n. 1, adottata con deliberazione Commissario straordinario n. 73 del 26/02/2009, deliberando in ordine alle istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo e procedendo all'adozione di nuovi elaborati di variante, integrativi e di aggiornamento;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 02/08/2012 si era provveduto a controdedurre l'osservazione pervenuta a seguito della pubblicazione della variante suddetta;
- Con DGR n. 220 del 01/03/2013 la Regione Liguria aveva approvato la variante, introducendo prescrizioni necessitanti l'integrale accoglimento da parte del Consiglio Comunale per l'approvazione ed efficacia definitiva della variante stessa;
- Il TAR Liguria, con sentenza n. 455/2013 di accoglimento del ricorso promosso dalle società [REDACTED] e [REDACTED], annullava la delibera di adozione della "variante alberghi" nella parte in cui la stessa non aveva riconosciuto la sussistenza delle condizioni per l'esclusione del vincolo alberghiero gravante sulla struttura denominata [REDACTED] con conseguente necessità di una nuova valutazione da parte del Comune;
- Con determinazione dirigenziale n. 669 del 03/07/2013 si è proceduto ad approvare l'elenco degli alberghi assoggettati a vincolo di destinazione d'uso e delle relative aree asservite e di pertinenza, in adempimento ai nuovi obblighi procedurali di cui all'art. 2 c.1 ter della L.R. 1/2008 e smi.;

CONSIDERATO che, come indicato nella relazione del Settore Territorio/Servizio Urbanistica in data 28.01.2014:

- in data 31.10.2013 - prot. 58369 - le [REDACTED] proprietarie degli edifici nei quali la [REDACTED] svolge l'attività alberghiera sotto l'insegna [REDACTED], hanno presentato istanza di svincolo dalla destinazione alberghiera, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 1/2008, come modificata dalla LR 4/2013;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 17/12/2013 è stata revocata per sopravvenienze, ex art. 21 quinquies, comma 1, Legge 241 del 1990, e ss.mm.ii., la deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 02/02/2012 di adozione della variante parziale al PRG vigente riguardante la disciplina urbanistica degli alberghi ai sensi della LR 07/02/2008 n. 1;

- nell'ambito del procedimento conseguente all'istanza di svincolo di cui sopra sono state interpellate - in ossequio alle disposizioni della LR 1/2008 e smi - le Associazioni di Categoria e le Rappresentanze Sindacali dei Lavoratori, come risulta dai verbali degli incontri svoltisi in data 21.01.2014, e conservati agli atti d'ufficio;

RILEVATO che, come si evince dalla citata relazione del Settore Territorio/Servizio Urbanistica del 28.01.2014:

- è stata attivata, in ottemperanza alla pronuncia del TAR Liguria sopra richiamata, una nuova ponderazione delle circostanze e degli elementi di fatto idonei a giustificare l'esclusione del vincolo alberghiero, ad oggi gravante sull'Hotel [REDACTED]

- è stata riconosciuta, in particolare:

- 1) l'oggettiva difficoltà di accesso all'Hotel [REDACTED] determinata da una inadatta viabilità la cui sezione, pendenza e tortuosità rendono disagiata il transito ai veicoli ed in particolare ai bus;
- 2) l'inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze di mercato, con particolare riguardo al contesto urbanistico in cui è collocata che, sebbene a prevalente destinazione residenziale, è tuttavia posto sulle alture (quota + 90 m circa) a notevole distanza dal centro città (circa 2,7 Km di percorso) e dal mare (circa 1,4 Km di percorso e 700 m in linea d'aria), peraltro privo della molteplicità delle funzioni che connotano un ambiente cittadino (attività commerciali, servizi, pubblici esercizi etc);

- vengono rimarcate pertanto:

- le condizioni territoriali di svantaggio in cui opera l'attività rispetto ad altre realtà concorrenziali, che si ripercuotono nella difficoltà di collocare il prodotto sul mercato a livelli economicamente sostenibili;
- le perdite di esercizio attestata nei bilanci, riconducibili ragionevolmente a un contesto urbanistico che non consente un proficuo esercizio dell'attività alberghiera, il cui espletamento risulta oggettivamente penalizzato da un ambito prettamente residenziale;

DATO ATTO che è stato acquisito il seguente parere del Dirigente del Settore Servizi Finanziari in data 28.01.2014: "Non si ravvisano aspetti contabili";

RITENUTO, pertanto, che vi siano le condizioni previste dalla LR 1/2008 e smi, art. 2, c. 2 lett. b) per concedere lo svincolo di cui trattasi;

VISTI:

- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- l'art. 85 dello Statuto Comunale;
- l'art. 20 del Regolamento degli uffici e dei servizi comunali;

DETERMINA

- 1) di pronunciarsi positivamente, per le motivazioni di cui in premessa, sulla richiesta di svincolo dalla destinazione alberghiera e sull'insediamento della destinazione residenziale, rientrante fra le funzioni ammesse dal PRG per la zona Bc in cui ricade l'Hotel [REDACTED]
- 2) di demandare a separato atto l'aggiornamento dell'elenco di cui al comma 1 ter della LR 1/2008 e smi. che dovrà essere pubblicato nel sito web istituzionale ed inviato alla Regione Liguria e alla Provincia di Imperia.
- 3) di dare atto che la presente determinazione ha efficacia immediata ai sensi dell'art.20, comma 3, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi Comunali;

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

