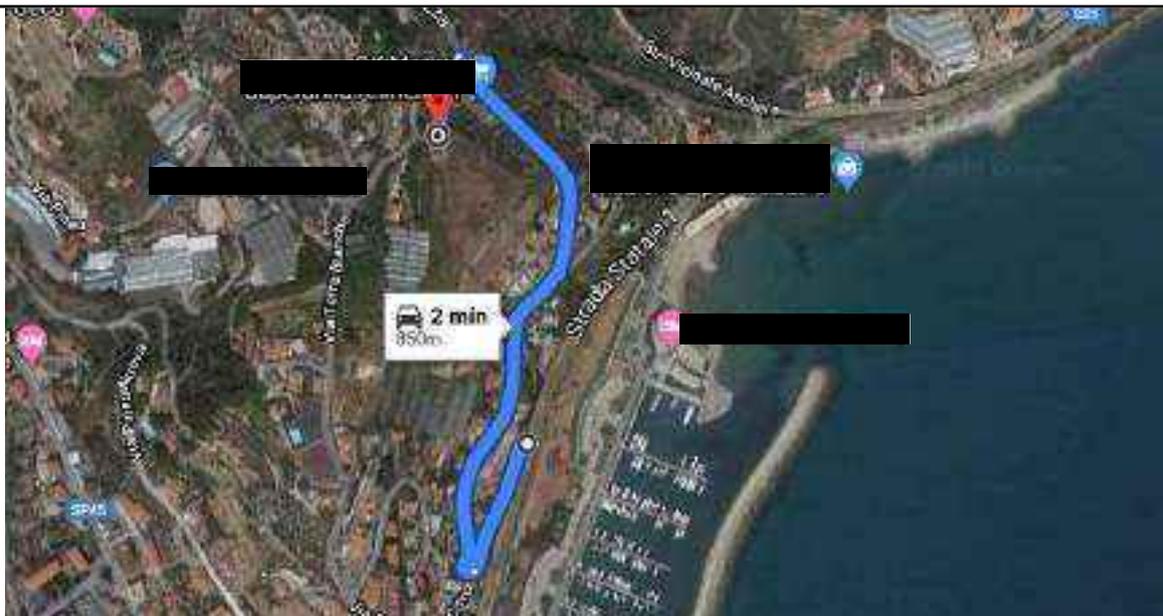


COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE - LOTTO 11.39

DATI CATASTALI DELL' UNITA' IMMOBILIARE							
VIA TERRE BIANCHE - TERRENO CON VASCA							
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	PIANO	QUOTA PROPRIETA'
	1	804		F1	10	TERRA	1/1
	1	802		SEM.IRR.AR B.	483	TERRA	1/1

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
<p>Si tratta di terreni in zona collinare, su uno dei quali cui sorge una vasca cilindrica ad uso irriguo, con pochi spazi circostanti. Parte del terreno è stato occupato da strada di uso pubblico. La zona è interessata da abitazioni di tipo villette residenziali. L'accesso avviene strada Terre Bianche.</p> <p>Epoca di costruzione fine anni '60- inizio anni '70.</p> <p>La zona è residenziale con presenza di attività commerciali, banca, ufficio postale, municipio, farmacia e vicina alle spiagge e alla pista ciclopedonabile nell'abitato di San Lorenzo al mare..</p>



FABBRICATI							
FG	MAP	SUB	SUP CATASTALE LORDA	VALORE UNITARIO ARROTONDATO €/mq	VALORE DI STIMA ARROTONDATO	PERCENTUALE DI RIDUZIONE	VALORE DI VENDITA FORZATA ARROTONDATO
1	804				€ 100,00	100,00	€ 1,00

TERRENI							
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO	
1	802	483	€ 2.530,92	€ 4.000,00	€ 4.900,00	€ 4.000,00	

COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE**COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE LOTTO 54.205**

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	2	242		INCOLT PROD	357	1/1
	2	243		SEM IRR ARB	2450	1/1
	2	245		SEM IRR ARB	1290	1/1
	2	246		SEM IRR ARB	2255	1/1
	2	247		SEM IRR ARB	3219	1/1
	2	267		ORTO IRRIGUO	2154	1/1
	2	268		ORTO IRRIGUO	804	1/1
	2	269		ORTO IRRIGUO	874	1/1
	2	270		ORTO IRRIGUO	2434	1/1
	2	271		ORTO IRRIGUO	1255	1/1
	2	272		SEM IRR ARB	281	1/1
	2	273		SEM IRR ARB	1276	1/1
	2	278		ORTO IRRIGUO	1190	1/1
	2	279		ORTO IRRIGUO	906	1/1
	2	280		ORTO IRRIGUO	961	1/1
	2	281		ORTO IRRIGUO	291	1/1
	2	282		ORTO IRRIGUO	249	1/1
	2	283		ORTO IRRIGUO	3043	1/1
	2	403		ORTO IR FI	186	1/1
	2	404		SEMIN IRRIG	1826	1/1
	2	457		ORTO IRRIGUO	1045	1/1
	2	657		SEMIN IRRIG	80	1/1
	2	725		SEM IRR ARB	800	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

I terreni risultano essere posizionati in zona collinare da cui si gode un'ottima vista sul mare e sul porto Marina di San Lorenzo, da cui dista circa 1 km.. Li si raggiunge tramite la strada di Civezza e quindi via Renova, che proseguendo diventa via Terre Bianche. Le serre agricole presenti su parte dei terreni sono in completo stato di abbandono e risultano in più parti pericolanti. I terreni sono incolti. La giacitura è pianeggiante ed l'accesso veicolare è praticabile con qualsiasi automezzo

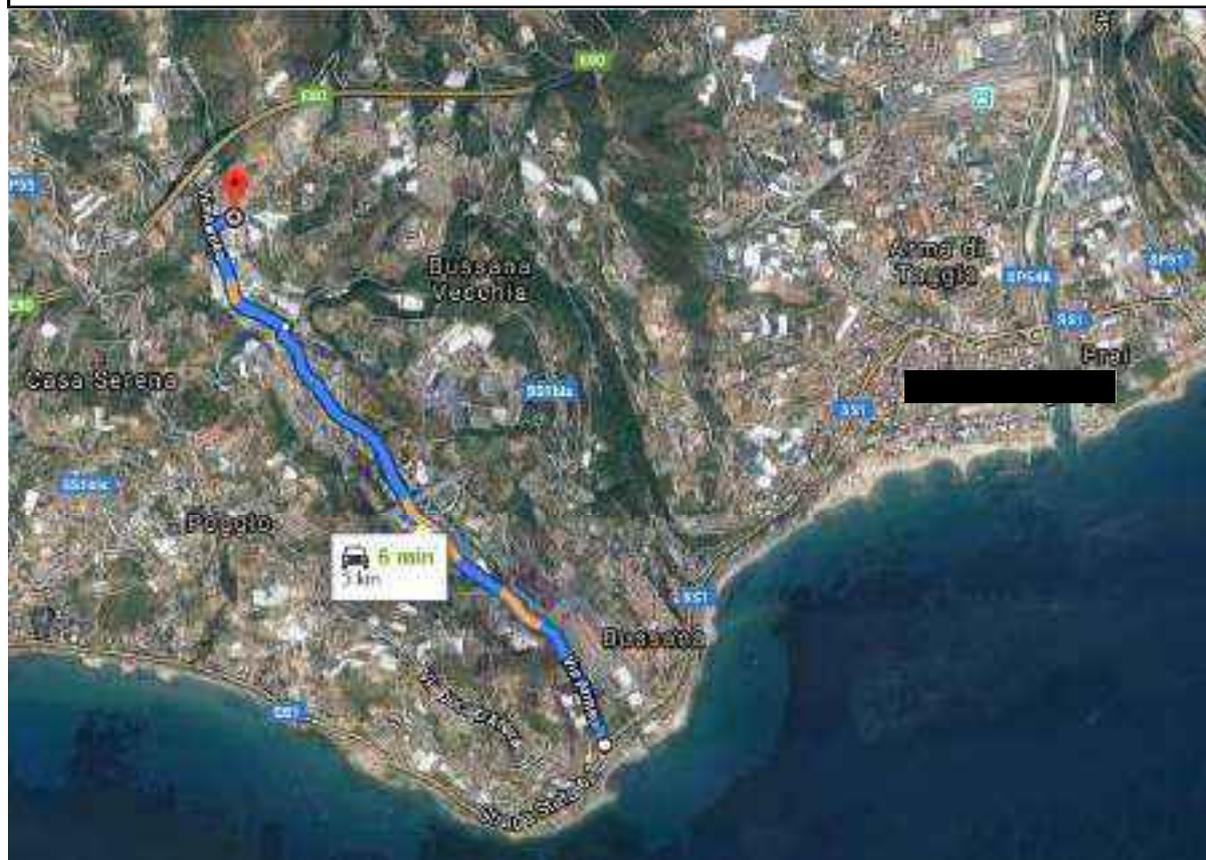


FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	242	357	€ 28,56	€ 25,70	€ 255.330,00	€ 230.191,00
2	243	2450	€ 12.838,00	€ 11.554,20		
2	245	1290	€ 6.759,60	€ 6.083,64		
2	246	2255	€ 11.816,20	€ 10.634,58		
2	247	3219	€ 16.867,56	€ 15.180,80		
2	267	2154	€ 25.955,70	€ 23.360,13		
2	268	804	€ 9.688,20	€ 8.719,38		
2	269	874	€ 10.531,70	€ 9.478,53		
2	270	2434	€ 29.329,70	€ 26.396,73		
2	271	1255	€ 15.122,75	€ 13.610,48		
2	272	281	€ 1.472,44	€ 1.325,20		
2	273	1276	€ 6.686,24	€ 6.017,62		
2	278	1190	€ 14.339,50	€ 12.905,55		
2	279	906	€ 10.917,30	€ 9.825,57		
2	280	961	€ 11.580,05	€ 10.422,05		
2	281	291	€ 3.506,55	€ 3.155,90		
2	282	249	€ 3.000,45	€ 2.700,41		
2	283	3043	€ 36.668,15	€ 33.001,34		
2	403	186	€ 3.202,92	€ 2.882,63		
2	404	1826	€ 8.308,30	€ 7.477,47		
2	457	1045	€ 12.592,25	€ 11.333,03		
2	657	80	€ 364,00	€ 327,60		
2	725	800	€ 4.192,00	€ 3.772,80		

COMUNE DI SANREMO - LOTTO 14.56

DATI CATASTALI DEL FABBRICATO		
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE
BUS	4	1753-466-481-482-1024

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
<p>Il fabbricato è un deposito di materiali edili e attrezzature di cantiere posti all'interno di un terreno utilizzato dalla società proprietaria quale deposito di automezzi. Il terreno risulta completamente recintato ed ha accesso da una via che si distacca da via Armea.</p> <p>La zona è stata sviluppata dal punto di vista edilizio con capannoni a destinazione artigianale e commerciale.</p> <p>E' periferica rispetto al centro abitato di Sanremo, vicina allo svincolo dell'Aurelia bis, collegata al casello autostradale di Arma di Taggia.</p> <p>La zona è a carattere artigianale con scarsa presenza di attività commerciali: tutti i principali servizi sono ubicati nella vicina Arma di Taggia o Sanremo da cui dista circa 4 km.</p> <p>L'unità immobiliare oggetto di stima è posta all'interno di un terreno pressochè pianeggiante adibito a deposito di automezzi di proprietà della società. Il fabbricato è adibito a deposito e ricovero di attrezzi e materiali edili. La costruzione è di tipo prefabbricato. Impianto elettrico, idrico - sanitario. Spazi di manovra interna al terreno permettono l'agevole movimentazione degli automezzi. Il terreno è recintato.</p>



DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI							
VIA ARMEA - DEPOSITO E TERRENO							
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	PIANO	QUOTA PROPRIETA'
BUS	4	1753	2	C2	153	TERRA	1/1
	4	482			264	TERRA	1/1
	4	466			220	TERRA	1/1
	4	481			999	TERRA	1/1
	4	1024			5112	TERRA	1/1

FABBRICATI							
FG	MAP	SUB	SUP CATASTALE LORDA	VALORE UNITARIO ARROTONDATO €/mq	VALORE DI STIMA ARROTONDATO	PERCENTUALE DI RIDUZIONE	VALORE DI VENDITA FORZATA ARROTONDATO
4	1753	2	153	250	€ 38.250,00	15,00	€ 32.000,00

TERRENI						
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
4	466	220	€ 3.300,00	€ 2.400,00	€ 99.300,00	€ 71.900,00
4	481	999	€ 14.985,00	€ 11.000,00		
4	482	264	€ 3.960,00	€ 2.500,00		
4	1024	5112	€ 76.680,00	€ 56.000,00		

VALORE TOTALE DI STIMA	VALORE TOTALE DI STIMA RIDOTTO
€137.550	€103.900

COMUNE DI TAGGIA - LOTTO 23.93

DATI CATASTALI DEL FABBRICATO		
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE
	28	601-603-605-606-607-807-2381
	29	8-10-11-12-13-15-16- 17-216-229-650-651

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI CIRCOSTANTI

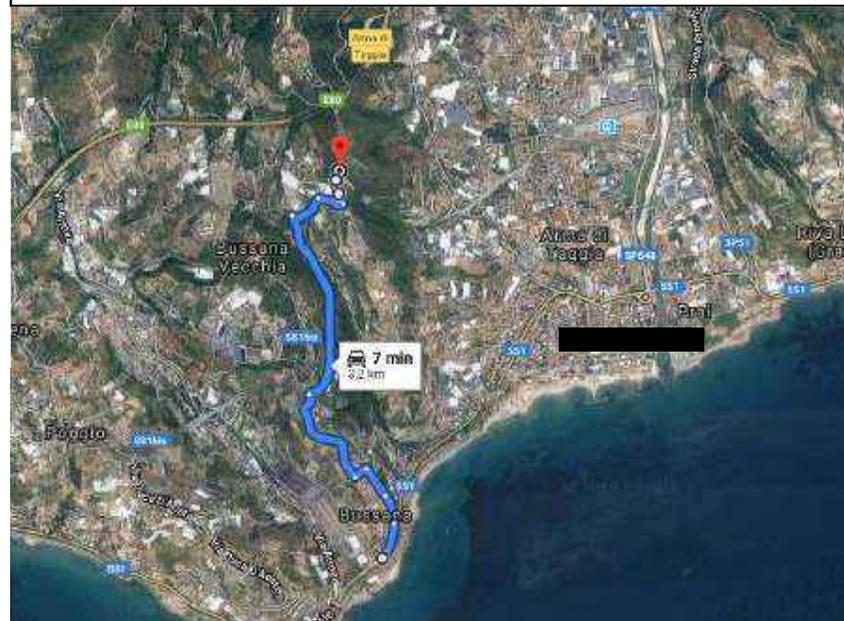
Il lotto, formato da varie unità immobiliari e dai terreni circostanti si compone principalmente di un grande edificio, posto sulle alture a Ovest di Taggia. E' composto di 5 magazzini e 8 abitazioni.

Le precarie condizioni statiche dello stesso non hanno permesso una ispezione interna. E' raggiungibile, partendo dalla via Aurelia tramite il bivio per l'abitato di Bussana, attraversando tutto l'abitato di Bussana e quindi percorrendo una strada privata a circa 2 km. dall'abitato e successivamente utilizzando una strada sterrate.

La struttura è in muratura di pietrame e mattoni, con tetto in legno e tegole alla marsigliese in pessime condizioni di manutenzione. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in pessime condizioni di manutenzione.

Epoca di costruzione anteriore al 1942.

I terreni circostanti sono incolti e spesso interclusi e difficilmente accessibili, data l'acclività del terreno.



DATI CATASTALI DELL' UNITA' IMMOBILIARE							
VIA PERIANE, STRADA CONTRABBANDIERI							
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	PIANO	QUOTA PROPRIETA'
	28	601		C2	20,00	T	1/1
	28	605	1	C2	98,00	T	1/1
	28	605	2	A5	82,00	T	1/1
	28	605	3	C2	128,00	T	1/1
	28	605	4	C2	272,00	T	1/1
	28	605	5	A5	87,00	T	1/1
	28	605	6	A5	104,00	T	1/1
	28	605	7	A5	111,00	1	1/1
	28	605	8	A5	89,00	1	1/1
	28	605	9	A5	62,00	2	1/1
	28	605	10	A5	30,00	T-1	1/1
	28	2381		A4	16,00	T	1/1
	29	651		C2	99	T	1/1
	29	10		INCOLTO PROD	777		1/1
	29	17		PASCOLO	1717		1/1
	29	650		ULIVETO	2879		1/1
	28	603		BOSCO ALTO	18056		1/1
	28	606		AREA RURALE	28		1/1
	28	607		ULIVETO	15984		1/1
	28	807		SEMIN IRR ARB	2175		1/1
	29	8		BOSCO ALTO	18841		9/54
	29	11		SEMIN IRR ARB	703		1/1
	29	12		ULIVETO	811		1/1
	29	13		SEMIN IRR ARB	598		1/1
	29	15		ULIVETO	1116		1/1
	29	16		ULIVETO	3821		1/1
	29	216		BOSCO ALTO	15385		
	29	229		ULIVETO	2699		

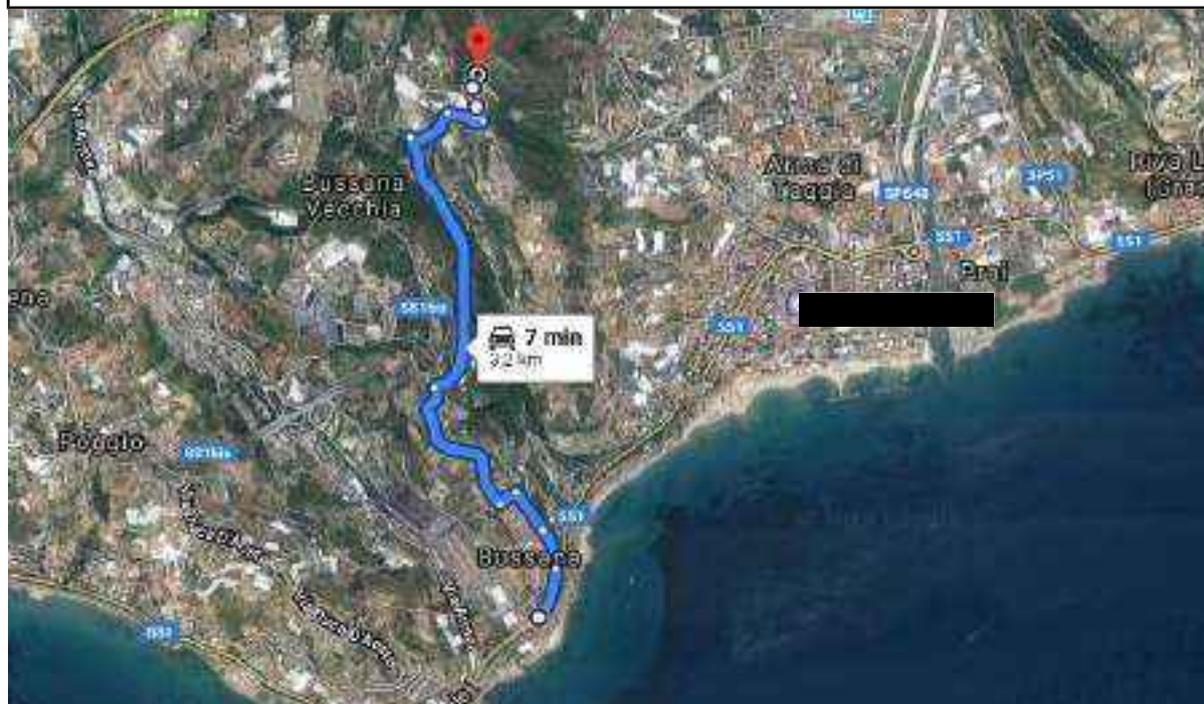
FABBRICATI							
FG	MAP	SUB	SUP CATASTALE LORDA	VALORE UNITARIO ARROTONDATO €/mq	VALORE DI STIMA ARROTONDATO	PERCENTUALE DI RIDUZIONE	VALORE DI VENDITA FORZATA ARROTONDATO
28	601		20	80	€ 1.500,00	30,00	€ 1.000,00
28	605	1	98	150	€ 15.000,00	30,00	€ 10.000,00
28	605	2	82	260	€ 21.000,00	32,00	€ 14.000,00
28	605	3	128	150	€ 19.000,00	35,00	€ 12.000,00
28	605	4	272	150	€ 41.000,00	35,00	€ 26.500,00
28	605	5	87	260	€ 23.000,00	35,00	€ 15.000,00
28	605	6	104	260	€ 27.000,00	35,00	€ 17.500,00
28	605	7	111	260	€ 29.000,00	35,00	€ 19.000,00
28	605	8	89	260	€ 23.000,00	35,00	€ 15.000,00
28	605	9	62	260	€ 16.000,00	35,00	€ 10.000,00
28	605	10	30	260	€ 8.000,00	35,00	€ 5.000,00
28	2381		16	260	€ 4.000,00	50,00	€ 2.000,00
29	651		99	150	€ 15.000,00	30,00	€ 10.000,00

TERRENI						
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
29	10	777	€ 62,16	€ 6,00	€ 121.700,00	€ 19.202,00
29	17	1717	€ 188,87	€ 20,00		
29	650	2879	€ 9.615,86	€ 1.900,00		
28	603	18056	€ 7.764,08	€ 750,00		
28	606	28	€ 1.400,00	€ 1,00		
28	607	15984	€ 53.386,56	€ 10.600,00		
28	807	2175	€ 8.830,50	€ 900,00		
29	216	15385	€ 6.615,55	€ 135,00		
29	229	2699	€ 9.014,66	€ 280,00		
29	8	18841	€ 1.350,27	€ 270,00		
29	11	703	€ 2.854,18	€ 250,00		
29	12	811	€ 2.708,74	€ 370,00		
29	13	598	€ 2.427,88	€ 1.270,00		
29	15	1116	€ 3.727,44	€ 650,00		
29	16	3821	€ 12.762,14	€ 1.800,00		

COMUNE DI TAGGIA - LOTTO 24.94

DATI CATASTALI DELL' UNITA' IMMOBILIARE							
VIA MORENE							
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	PIANO	QUOTA PROPRIETA'
	29	42	1	C2	41	T	1/1
	29	42	2	C2	37	S1	1/1
	29	41		BOSCO ALTO	2032		1/1
	29	43		SEM IRR ARB	3686		1/1
	29	44		BOSCO ALTO	1847		1/1

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI CIRCOSTANTI
<p>Il fabbricato, formato da due magazzini è posto in zona periferica rispetto all'agglomerato urbano di Taggia e Arma di Taggia, in zona prettamente agricola. E' disposto su 2 piani, con un magazzino su ciascun piano.</p> <p>La struttura è in muratura di mattoni, con tetto in legno e tegole alla marsigliese. Le facciate non sono tinteggiate, lasciate al rustico dell'intonaco. L'edificio risulta abbandonato da anni.</p> <p>I locali hanno finiture di scarso valore e i terreni circostanti sono terrazzati e incolti.</p> <p>Il lotto è raggiungibile percorrendo la strada che si distacca dalla via Aurelia, all'altezza del bivio per Bussana, in valle Armea e superato l'abitato di Bussana, utilizzando una strada privata, che termina con fondo in terra battuta. Il terreno ed il fabbricato sono posti sotto tale strada, raggiungibili tramite un tracciato in terra battuta e ad elevata pendenza.</p>



FABBRICATI							
FG	MAP	SUB	SUP CATASTALE LORDA	VALORE UNITARIO ARROTOND ATO €/mq	VALORE DI STIMA ARROTONDATO	PERCENTU ALE DI RIDUZIONE	VALORE DI VENDITA FORZATA ARROTONDAT O
29	42	1	41	100	€ 4.000,00	15,00	€ 3.500,00
29	42	2	37	100	€ 4.000,00	15,00	€ 3.500,00

TERRENI						
FG	MAP	SUP CATASTA LE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDAT O - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
29	41	2032	€ 873,76	€ 80,00	€ 16.600,00	€ 1.660,00
29	43	3686	€ 14.965,16	€ 1.500,00		
29	44	1847	€ 794,21	€ 80,00		

COMUNE DI CERVO

COMUNE DI CERVO LOTTO 42.194

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	2	193		PASCOLO	762	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno si trova circa 3 km. dalla via Aurelia, in posizione sopraelevata collinare, raggiungibile percorrendo la strada privata Mimosa Capo



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	193	762	€ 85,48	€ 1,00	€ 85,00	€ 1,00

COMUNE DI CERVO LOTTO 43.195

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	5	172		PASCOLO	1159	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreni si trova circa 1,5 km. dalla via Aurelia, in posizione sopraelevata collinare, dominante il mare, raggiungibile percorrendo la strada privata Mimosa Capo



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
3	172	1159	€ 130,02	€ 1,00	€ 130,00	€ 1,00

COMUNE DI CERVO LOTTO 44.196

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	4	407		ULIVETO	106	1/1
	4	409		ULIVETO	26	1/1
	4	410		AREA URBANA	18	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno si trova all'interno di un complesso immobiliare posto sotto la via Aurelia, composto da sei palazzine. Risultano essere piccole porzioni di terreno adibite a giardino, limitrofe a fabbricati. Il valore tiene conto della possibilità di vendita a proprietari di abitazioni limitrofe come giardini privati.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
4	407	106	€ 2.500,00	€ 1.800,00	€ 7.500,00	€ 5.400,00
4	409	26	€ 2.500,00	€ 1.800,00		
4	410	18	€ 2.500,00	€ 1.800,00		

COMUNE DI RIVA LIGURE

COMUNE DI RIVA LIGURE LOTTO 47.199

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	3	260		PASCOLO	42	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno risulta essere un breve tratto di strada che permette l'accesso ad una palazzina censita al mappale 792 e che la distacca dalla strada provinciale di Castellaro.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
3	260	42	€ 4,71	€ 1,00	€ 5,00	€ 1,00

COMUNE DI RIVA LIGURE LOTTO 48.200

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	3	842		PASCOLO	326	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere una striscia di terreno molto acclive, in posizione retrostante ad un fabbricato, che lo distacca dalla strada provinciale di Castellaro e quindi risulta privo di accesso carraio.



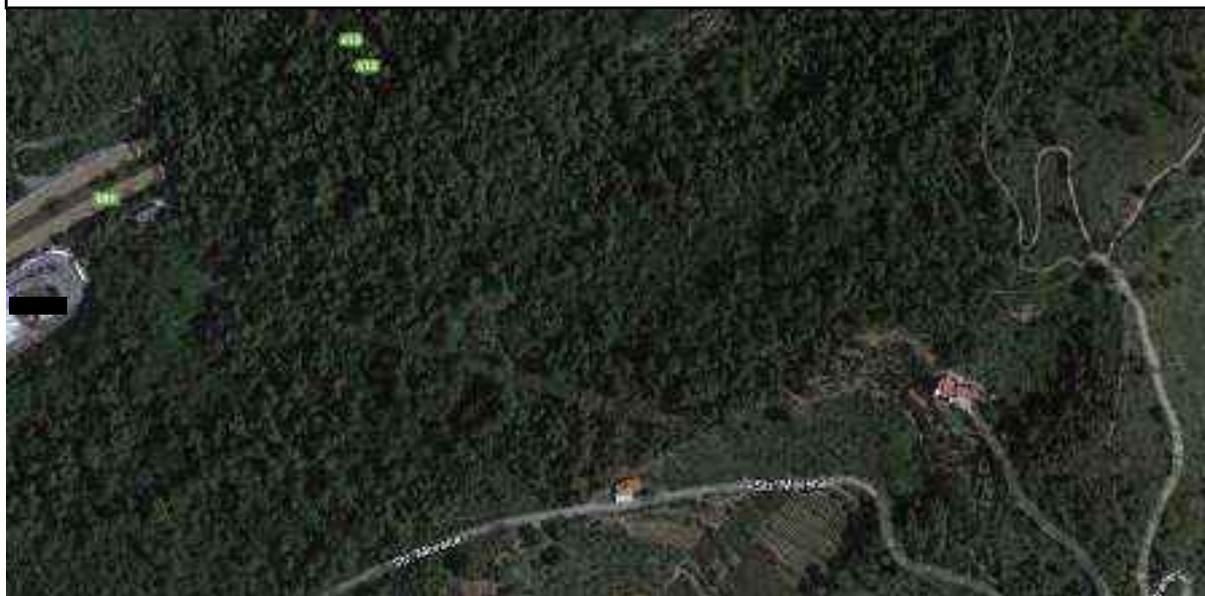
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
3	842	326	€ 36,57	€ 1,00	€ 35,00	€ 1,00

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE LOTTO 50.202

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	9	348		PASCOLO	810	1/1
	9	349		PASCOLO	4996	1/1
	9	350		BOSCO ALTO	2692	1/1
	9	351		ULIVETO	6430	1/1
	9	352		PASCOLO	10906	1/1
	9	497		PASCOLO	14269	1/1
	9	503		BOSCO ALTO	1269	1/1
	9	504		BOSCO ALTO	3045	1/1
	9	505		PASCOLO	11715	1/1
	9	506		BOSCO ALTO	2481	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno risulta essere posizionati in zona collinare dominante, a circa 3,5 km. dalla via Aurelia, raggiungibili tramite la strada denominata Via Morene, in prossimità di altri terreni di proprietà della società



FG	MAP	SUP CATASTAL E LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
9	348	810	€ 90,87	€ 300,00	€ 30.000,00	€ 3.000,00
9	349	4996	€ 560,46	€ 300,00		
9	350	2692	€ 969,12	€ 300,00		
9	351	6430	€ 21.476,20	€ 300,00		
9	352	10906	€ 1.223,45	€ 300,00		
9	497	14269	€ 1.600,71	€ 300,00		
9	503	1269	€ 456,84	€ 300,00		
9	504	3045	€ 1.096,20	€ 300,00		
9	505	11715	€ 1.314,20	€ 300,00		
9	506	2481	€ 893,16	€ 300,00		

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE LOTTO 51.203

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	9	407		PASCOLO	66	1/1
	9	409		PASCOLO	198	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

I terreni risultano essere posizionati in zona collinare dominante, a circa 2,7 km. dalla via Aurelia, raggiungibili tramite la strada denominata Via Chiappa, in prossimità della discarica di materiali provenienti dalla costruzione delle gallerie della ferrovia a monte, che comunque non hanno interessato i terreni. La zona è ricoperta da vegetazione boschiva, priva di fabbricati.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
9	407	66	€ 7,40	€ 1,50	€ 30,00	€ 3,00
9	409	198	€ 22,21	€ 1,50		

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE LOTTO 52.204

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	10	53		PASCOLO	270	1/1
	10	54		ULIVETO	975	1/1
	10	55		PASCOLO	3526	1/1
	10	56		PASCOLO	3255	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
I terreni risultano essere posizionati in zona collinare dominante, a circa 3,5 km. dalla via Aurelia, raggiungibili tramite la strada denominata Morene. La zona è ricoperta da fitta vegetazione boschiva, priva di fabbricati.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
10	53	270	€ 30,29	€ 100,00	€ 4.000,00	€ 400,00
10	54	975	€ 3.256,50	€ 100,00		
10	55	3526	€ 395,55	€ 100,00		
10	56	3255	€ 365,15	€ 100,00		

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE LOTTO 53.205

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	10	256		BOSCO ALTO	4.965	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionati in zona collinare dominante, a circa 3,5 km. dalla via Aurelia, raggiungibili tramite la strada denominata Via Morene, in prossimità di altri terreni di proprietà della società



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
10	256	4965	€ 1.787,40	€ 180,00	€ 1.800,00	€ 180,00

COMUNE DI SANREMO

COMUNE DI SANREMO LOTTO 55.233

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	2	108		BOSCO ALTO	2670	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
I terreni risultano essere posizionati in zona montana - località Monte Bignone - che dista circa 30 km dalla città di Sanremo. Zona boscata



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	108	2607	€ 1.121,01	€ 100,00	€ 1.100,00	€ 100,00

COMUNE DI SANREMO LOTTO 56.207

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	2	300		ULIVETO	1442	1/1
B	2	315		ULIVETO	264	1/1
B	2	316		ULIVETO	1918	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

I terreni risultano essere posizionati in zona collinare a circa 4,5 km dalla via Aurelia. I terreni sono incolti e difficilmente raggiungibili, prima tramite la strada Cascine Lunaire e successivamente anche a piedi, data la mancanza di sentieri che comunicano con la strada sterrata.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	300	1442	€ 4.816,28	€ 480,00	€ 12.000,00	€ 5.560,00
2	315	264	€ 881,76	€ 80,00		
2	316	1918	€ 6.406,12	€ 5.000,00		

COMUNE DI SANREMO LOTTO 57.208

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	2	421		PASCOLO	2181	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno risultano essere posizionato in zona collinare a circa 6 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile a piedi tramite un sentiero vicinale

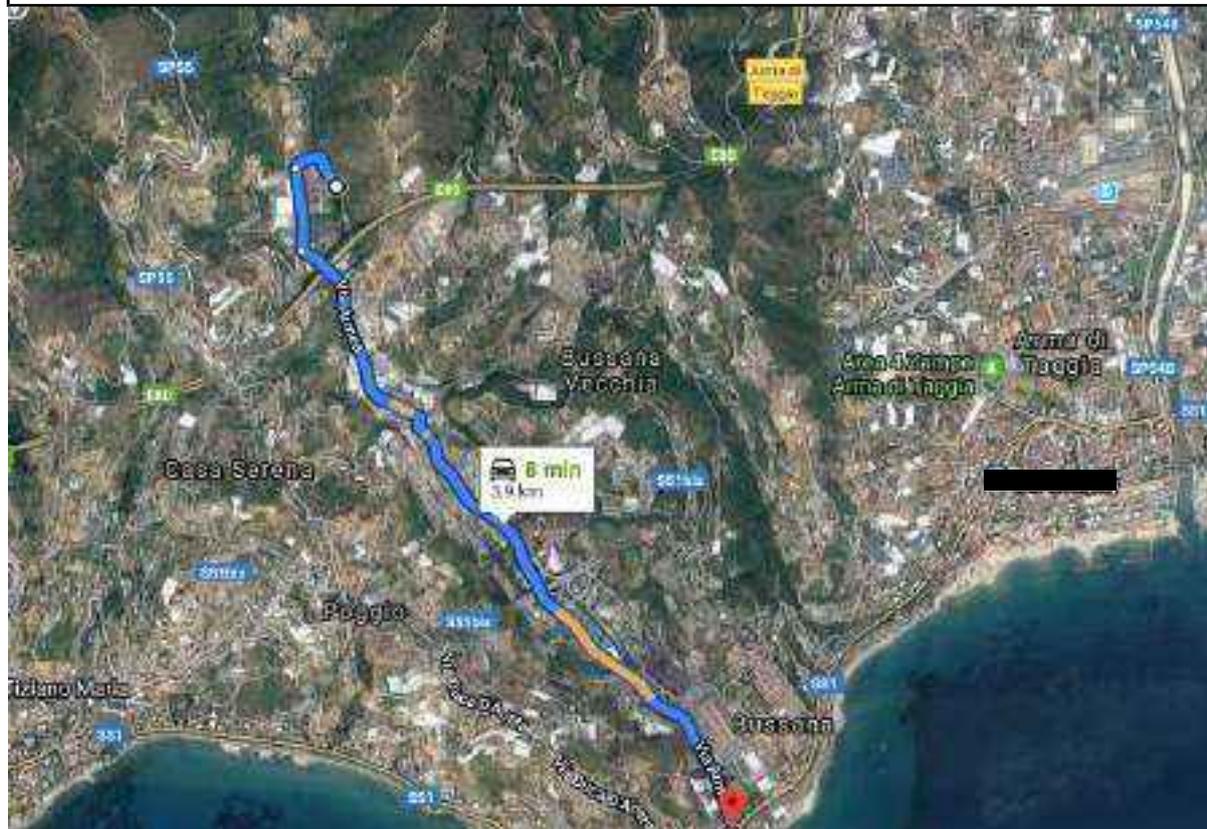


FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	421	2181	€ 239,91	€ 150,00	€ 240,00	€ 150,00

COMUNE DI SANREMO LOTTO 58.209

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	2	467		VIGNETO	1299	1/1
B	2	468		AREA FAB DEM	13	1/1
B	2	469		ULIVETO	939	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile a piedi tramite un sentiero vicinale che si distacca da strada via Molini Bianchi Grossi. E' incolto



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	467	1299	€ 8.027,82	€ 800,00	€ 11.200,00	€ 1.113,00
2	468	13	€ 130,00	€ 13,00		
2	469	939	€ 3.136,26	€ 300,00		

COMUNE DI SANREMO LOTTO 59.210

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	2	513		ULIVETO	2434	1/1
B	2	514		ULIVETO	1666	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4,5 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile tramite la strada Cascine Lunaire e successivamente a piedi tramite un sentiero vicinale che si distacca dalla stessa strada. E' incolto



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	513	2434	€ 8.129,56	€ 800,00	€	€ 1.350,00
2	514	1666	€ 5.564,44	€ 550,00	13.700,00	

COMUNE DI SANREMO LOTTO 60.211

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	2	604		ULIVETO	326	1/1
B	2	605		SEMIN IRRIG	815	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4,5 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile tramite la strada Cascine Lunaire e successivamente a piedi tramite un sentiero vicinale che si distacca dalla stessa strada.



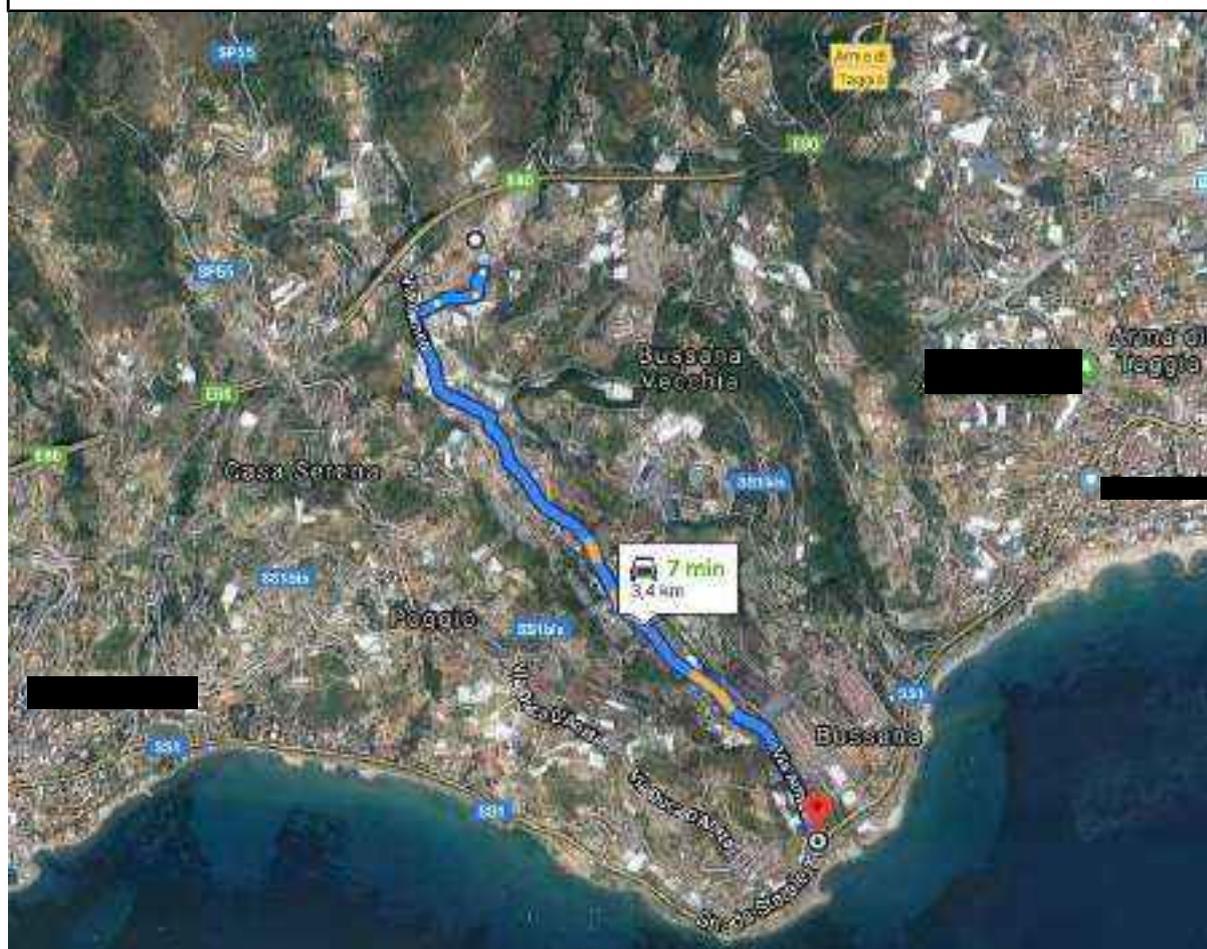
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	604	326	€ 1.088,84	€ 800,00	€ 4.250,00	€ 3.200,00
2	605	815	€ 3.284,45	€ 2.400,00		

COMUNE DI SANREMO LOTTO 61.212

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	2	679		SEM IRR ARB	1739	1/1
	2	680		SEM IRR ARB	1610	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 3,5 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile tramite la strada Via Armea, e successivamente a piedi tramite un sentiero vicinale. E' posizionato vicino ad una discarica di materiali terrosi.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	679	1739	€ 7.060,34	€ 700,00	€	€ 1.350,00
2	680	1601	€ 6.500,06	€ 650,00	13.500,00	

COMUNE DI SANREMO LOTTO 62.213

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	2	782		PASCOLO	180	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 6,5 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile tramite la strada di Bussana, via delle Fonti, e successivamente a piedi tramite un sentiero vicinale.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	782	180	€ 19,80	€ 15,00	€ 20,00	€ 15,00

COMUNE DI SANREMO LOTTO 63.214

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	3	56		BOSCO ALTO	6840	1/1
B	3	103		BOSCO ALTO	4396	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 3 km dalla strada di collegamento con il casello dell'autostrada di Arma di Taggia. Risulta incolto e parzialmente occupato da uno stabilimento di depurazione e/o trattamento di materiali.



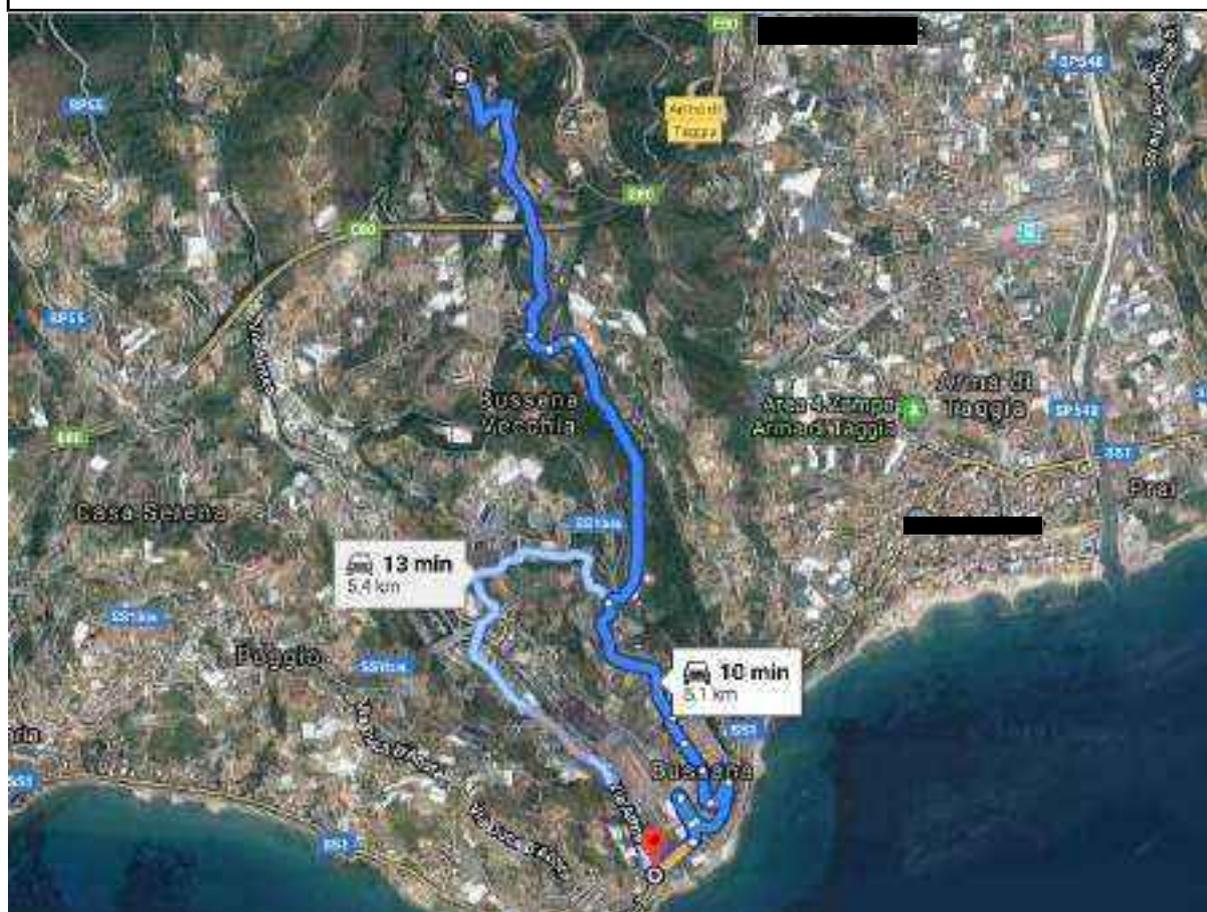
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
3	56	6804	€ 2.925,72	€ 300,00	€ 4.800,00	€ 500,00
3	103	4396	€ 1.890,28	€ 200,00		

COMUNE DI SANREMO LOTTO 64.215

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	3	78		ULIVETO	900	1/1
B	3	79		BOSCO ALTO	790	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 5 km dalla via Aurelia, raggiungibile percorrendo la strada di Bussana, via delle Fonti ed infine una strada vicinale e/o privata: si prosegue a piedi per una strada privata e quindi attraverso la vegetazione incolta. Risulta incolto.



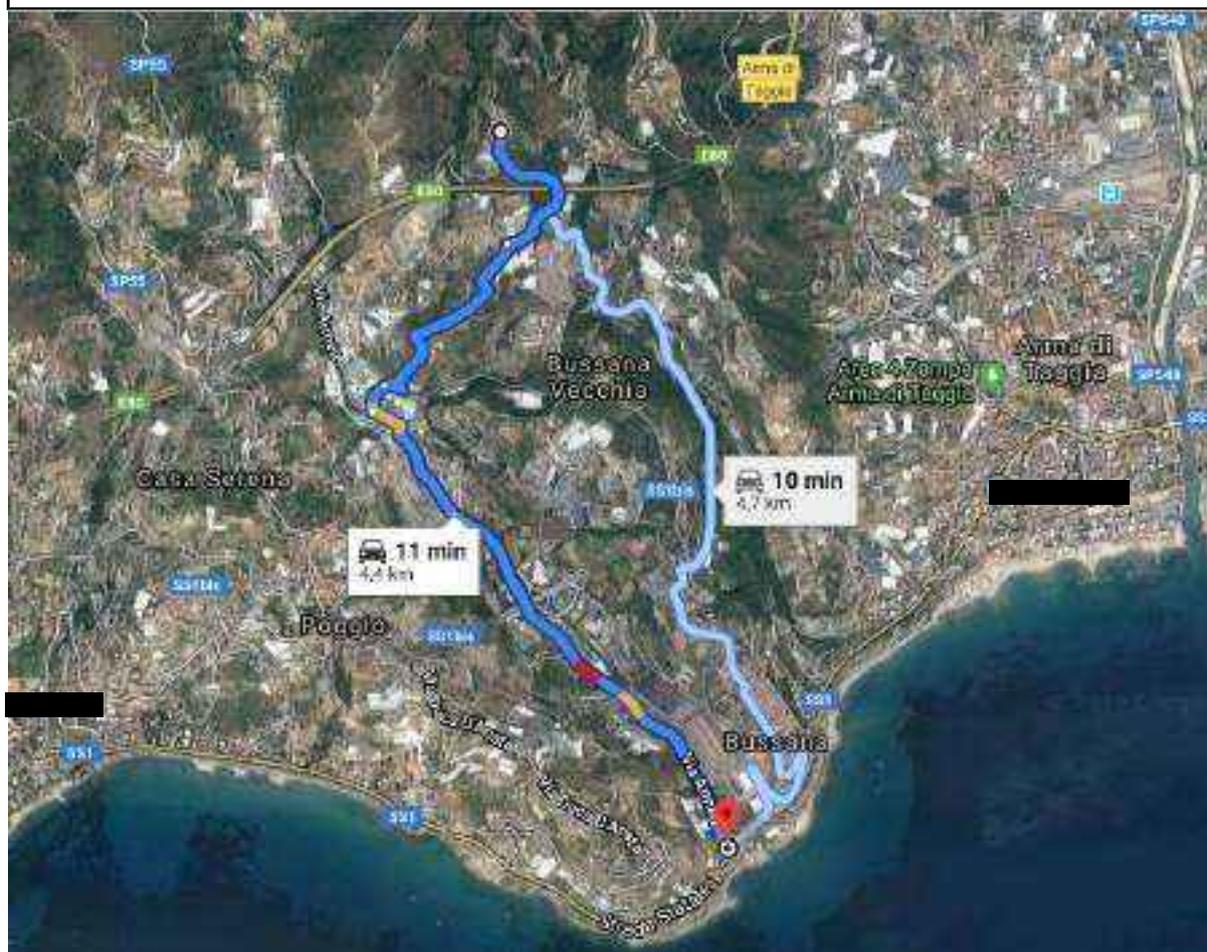
FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
3	78	900	€ 3.006,00	€ 300,00	€ 3.300,00	€ 340,00
3	79	790	€ 339,70	€ 40,00		

COMUNE DI SANREMO LOTTO 65.216

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	3	333		SEM IRR ARB	1121	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4,5 km dalla via Aurelia. Risulta incolto e accessibile tramite la Via Armea, e una strada vicinale/privata e proseguendo a piedi.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
3	333	1121	€ 4.551,26	€ 450,00	€ 4.500,00	€ 450,00

COMUNE DI SANREMO LOTTO 66.217

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
B	3	197		BOSCO ALTO	694	1/1
B	3	198		ULIVETO	827	1/1
B	3	278		ULIVETO	625	1/1
B	3	282		ULIVETO	380	1/1
B	3	287		ULIVETO	268	1/1
B	3	288		ULIVETO	3029	1/1
B	3	289		SEMINATIVO	1962	1/1
B	2	529		ULIVETO	545	1/1
B	2	534		ULIVETO	2160	1/1
B	2	535		ULIVETO	1374	1/1
B	2	537		ULIVETO	727	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4,5 km dalla via Aurelia, raggiungibile percorrendo la via Armea ed infine una strada vicinale e/o privata: si prosegue a piedi per una strada privata e quindi attraverso la vegetazione incolta. Risulta incolto.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	529	545	€ 1.820,30	€ 180,00	€ 35.300,00	€ 13.850,00

2	534	2160	€ 7.214,40	€ 720,00		
2	535	1374	€ 4.589,16	€ 450,00		
2	537	727	€ 2.428,18	€ 2.400,00		
3	197	695	€ 298,85	€ 30,00		
3	278	625	€ 2.087,50	€ 2.000,00		
3	282	308	€ 1.028,72	€ 1.000,00		
3	287	268	€ 895,12	€ 800,00		
3	288	3029	€ 10.116,86	€ 5.000,00		
3	289	1962	€ 1.981,62	€ 1.000,00		
3	198	827	€ 2.762,18	€ 270,00		

COMUNE DI SANREMO 68.219

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAPP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	2	53		BOSCO ALTO	11456	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 6,7 km dalla via Aurelia,. Risulta incolto e accessibile tramite la Via Armea che, a livello locale, si chiama Strada Collette Beulle, da cui ha accesso e con la quale confina a nord.



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
2	53	11456	€ 4.926,08	€ 100,00	€ 4.900,00	€ 100,00

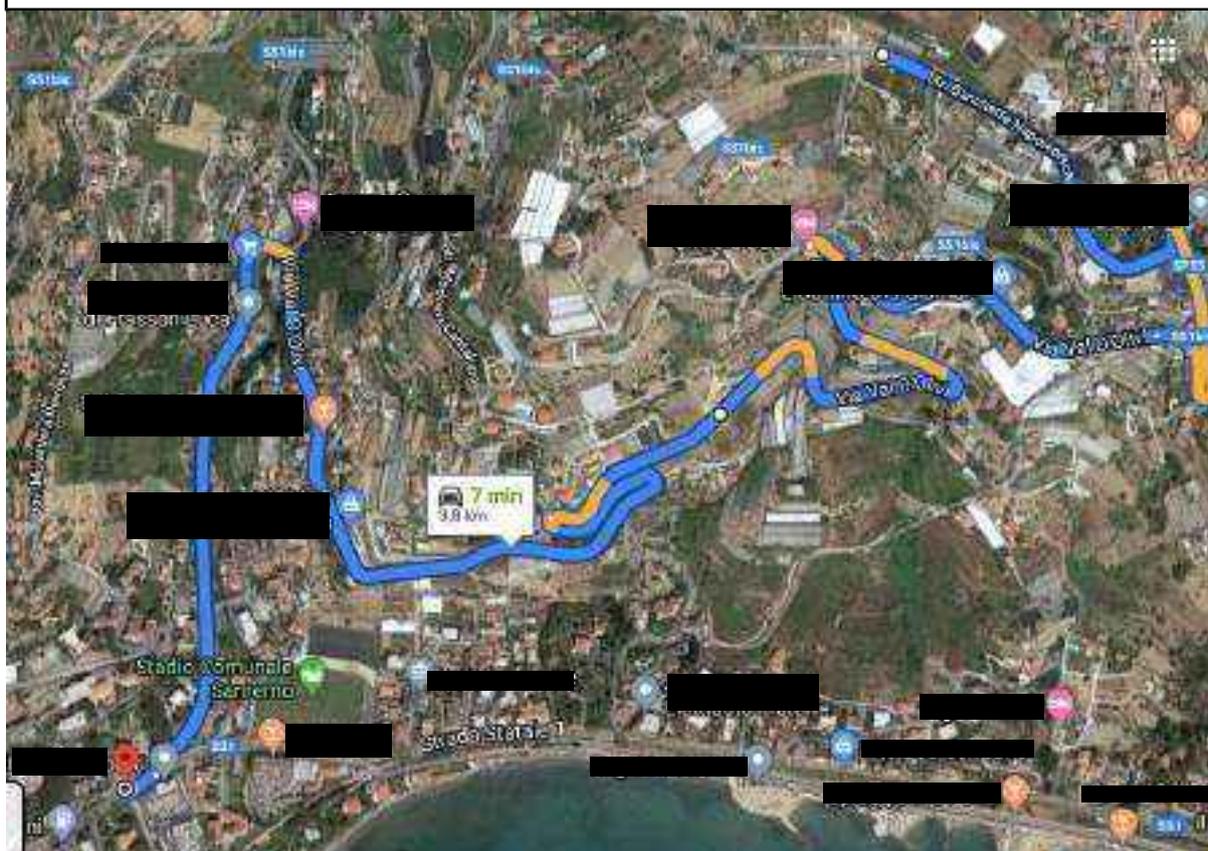
COMUNE DI SANREMO LOTTO 79.230

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	28	1119		SEM IRR ARBORATO	247	1/1
	28	1120		PASC CESPUG	126	1/1
	28	1121		PASC CESPUG	230	1/1
	28	1122		SEMINATIVO	229	1/1
	28	1123		ORTO IRRIGUO	1450	1/1
	28	1124		AREA FAB DEM	16	1/1
	28	1126		SEM IRR ARBORATO	2775	1/1
	28	1127		SEM IRR ARBORATO	391	1/1
	28	1128		SEM IRR ARBORATO	660	1/1
	28	1129		SEM IRR ARBORATO	1025	1/1
	28	1134		SEM IRR ARBORATO	1441	1/1
	28	1135		SEM IRR ARBORATO	336	1/1
	28	1561		SEM IRR ARBORATO	850	1/1
	28	1563		SEM IRR ARBORATO	862	1/1
	28	1564		SEM IRR ARBORATO	467	1/1
	28	1706		SEM IRR ARBORATO	282	1/1
	28	1755		ORTO IRRIGUO	1047	1/1
	28	1758		SEM IRR ARBORATO	20	1/1
	28	1761		SEM IRR ARBORATO	690	1/1
	28	1762		SEM IRR ARBORATO	610	1/1
	28	1764		SEM IRR ARBORATO	898	1/1
	28	1765		SEM IRR ARBORATO	351	1/1
	28	1837		SEM IRR ARBORATO	338	1/1
	28	1838		SEM IRR ARBORATO	115	1/1
	29	1004		SEM IRR ARBORATO	693	1/1
	29	1005		SEM IRR ARBORATO	262	1/1
	29	1006		SEM IRR ARBORATO	1846	1/1
	29	1011		ORTO IRRIGUO FIORI	758	1/1

29	997		SEM IRR ARBORATO	480	1/1
----	-----	--	------------------	-----	-----

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE

Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4 km dalla via Aurelia - bivio di Ceriana campo sportivo. Risulta incolto, posto in posizione elevata, sopra la strada Banchette Napoleoniche, a poche centinaia di metri dal centro della frazione di Poggio di Sanremo. La vista è aperta sulle campagne sottostanti e sul mare. Facilmente raggiungibile con ogni tipo di mezzo grazie ad alcuni terreni che confinano con la strada pubblica.



FG	MAP	SUP CATASTAL E LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
28	1119	247	€ 1.002,82	€ 730,00	€ 107.420,00	€ 67.330,00
28	1120	126	€ 12,60	€ 10,00		
28	1121	203	€ 20,30	€ 15,00		
28	1122	229	€ 231,29	€ 170,00		
28	1123	1450	€ 15.196,00	€ 11.000,00		
28	1124	16	€ 160,00	€ 115,00		
28	1126	2775	€ 11.266,50	€ 8.200,00		
28	1127	391	€ 1.587,46	€ 1.100,00		
28	1128	660	€ 2.679,60	€ 1.900,00		
28	1129	1025	€ 4.161,50	€ 3.000,00		
28	1134	1441	€ 5.850,46	€ 4.000,00		
28	1135	336	€ 1.364,16	€ 1.000,00		
28	1561	850	€ 3.451,00	€ 2.500,00		

28	1563	862	€ 3.499,72	€ 2.500,00		
28	1564	467	€ 1.896,02	€ 1.300,00		
28	1706	282	€ 1.144,92	€ 800,00		
28	1755	1047	€ 10.972,56	€ 8.000,00		
28	1758	200	€ 812,00	€ 600,00		
28	1761	690	€ 2.801,40	€ 2.000,00		
28	1762	601	€ 2.440,06	€ 1.700,00		
28	1764	898	€ 3.645,88	€ 2.600,00		
28	1765	351	€ 1.425,06	€ 1.000,00		
28	1837	338	€ 1.372,28	€ 1.000,00		
28	1838	115	€ 466,90	€ 340,00		
29	997	480	€ 1.948,80	€ 1.400,00		
29	1004	693	€ 2.813,58	€ 2.000,00		
29	1005	262	€ 1.063,72	€ 750,00		
29	1006	1846	€ 7.494,76	€ 5.400,00		
29	1011	758	€ 3.077,48	€ 2.200,00		

COMUNE DI SANREMO LOTTO 82.232

DATI CATASTALI DEI TERRENI						
SEZ	FG	MAP	SUB	QUALITA'	SUPERFICIE mq	QUOTA PROPRIETA'
	28	292		ULIVETO	1883	1/1

DESCRIZIONE DEL TERRENO - POSIZIONE
<p>Il terreno risulta essere posizionato in zona collinare a circa 4,5 km dalla via Aurelia - bivio di poggio. Risulta incolto, sottostrada poco al di fuori del centro abitato di Poggio di Sanremo, accessibile tramite via Duca d'Aosta e via Grossi Bianchi. Nelle vicinanze sorge la residenza protetta comunale denominata Casa Serena</p>



FG	MAP	SUP CATASTALE LORDA	VALORE DI STIMA SINGOLO TERRENO	VALORE DI VENDITA FORZATA - SINGOLO TERRENO	VALORE DI STIMA ARROTONDATO - LOTTO	VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO - LOTTO
28	292	1883	€ 6.289,22	€ 600,00	€ 6.250,00	€ 600,00

COMUNE DI LIMONE PIEMONTE

AREA EX FS - LOTTO 86

DATI CATASTALI DEI FABBRICATI		
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
6	41	1
6	41	2

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO
<p>Il fabbricato oggetto di stima è posizionato all'estremità nord-est di un terreno contiguo alla linea ferroviaria Ventimiglia - Cuneo, in prossimità dell'edificio della stazione ferroviaria.</p> <p>Il compendio immobiliare è facilmente raggiungibile tramite la strada Corso Torino, con cui confina a sud-ovest.</p> <p>Allo stato attuale il fabbricato si presenta disabitato e in stato di abbandono, accessibile a piedi, attraverso il terreno pertinenziale, con alberi di alto fusto.</p> <p>La struttura è in cemento armato, con falde a forte inclinazione, facciate intonacate (in più parti mancanti) e con inserti di tavole di legno a formare le finiture delle facciate est ed ovest, ed era adibito a foresteria per il personale viaggiante delle Ferrovie dello Stato ed è censito in categoria B/1 (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme) e a depositi.</p> <p>E' composto da:</p> <p>PIANO SCANTINATO MQ. 290 = locale di deposito accessibile con autovetture, lavanderia, locale serbatoio combustibile e locale caldaia accessibili da esterno, con scala di comunicazione col piano terreno</p> <p>PIANO TERRA MQ. 290 = locale deposito materiali ferroviari (con rotaie interne del locale), quattro locali, servizi igienici, scala</p> <p>PIANO PRIMO MQ. 290 = dieci locali, locali igienici e ripostigli, corridoio e scala</p> <p>PIANO SECONDO MQ. 210 = sette locali, servizi igienici e corridoio, scala</p> <p>PIANO SOTTOTETTO MQ. 110 circa = quattro camere, servizi igienici e corridoio.</p> <p>Tutta la struttura presenta i segni dell'abbandono e della mancanza di attività di manutenzione di qualsiasi genere.</p> <p>Il progetto, in avanzata fase di approvazione, prevede la demolizione dell'attuale struttura e la ricostruzione con ampliamento nel sito di una struttura in cemento armato, disposta su :</p> <p>PIANO INTERRATO in cui troveranno collocazione 19 cantine, 3 posti auto e 18 box auto, con rampa di accesso comunicante con il piazzale antistante la linea ferroviaria, e scala interna ed ascensore per i piani superiori;</p> <p>PIANO TERRA, con atrio e corridoio e sette appartamenti con balconi e/o cortile</p> <p>5 composti da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere e locale igienico</p> <p>1 composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere e locale igienico</p> <p>1 composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, una camera e locale igienico</p> <p>PIANO PRIMO, con scale e corridoio e sette appartamenti con balconi</p> <p>5 composti da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere e locale igienico</p> <p>1 composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere e locale igienico</p> <p>1 composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, una camera e locale igienico</p> <p>PIANO SECONDO, con scale e corridoio e quattro appartamenti con balconi</p> <p>3 composti da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere e locale igienico</p>

1 composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, una camera e locale igienico

I dati progettuali sono stati desunti dagli elaborati grafici forniti dalla società.

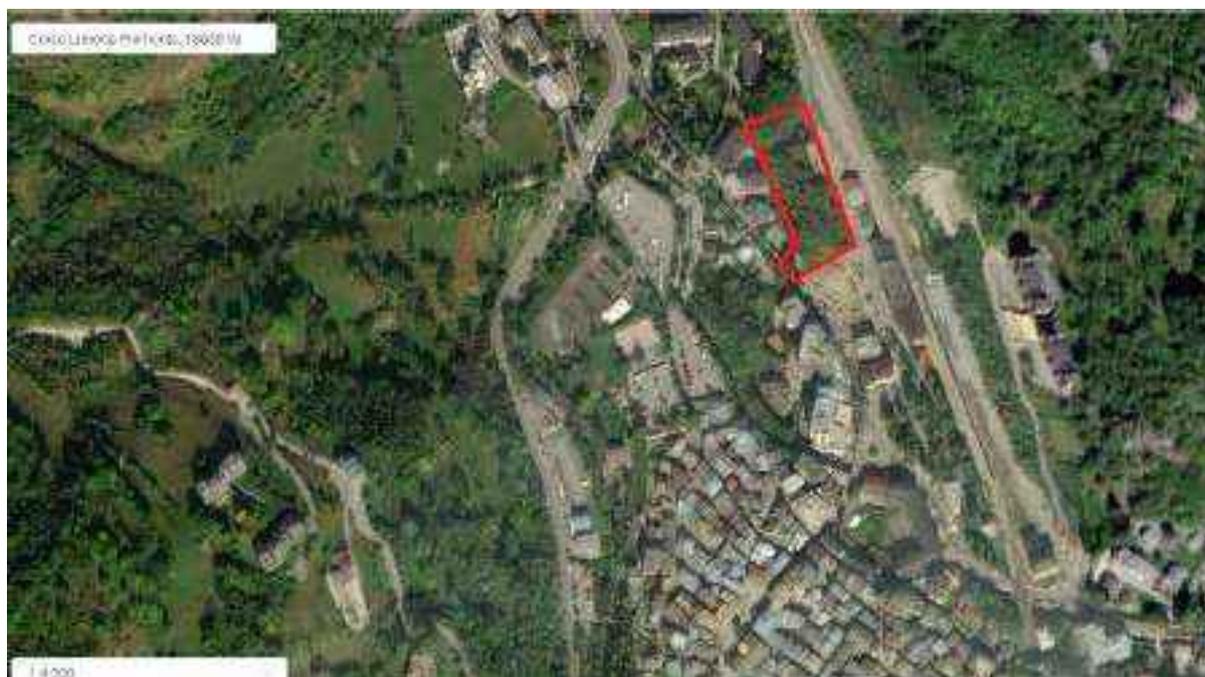
Le aree a verde saranno mantenute e attrezzate con camminamenti. Una porzione, quella più a valle, di forma rettangolare e di superficie di circa 800 mq. di superficie sarà ceduta al comune.

L'edificio avrà l'aspetto esteriore confacente all'edificato circostante, riprendendo, sia nelle rifiniture esterne che nell'andamento delle facciate e delle coperture, lo standard stilistico delle costruzioni esistenti in zona, in modo da integrarsi nell'ambiente.

DATI CATASTALI DEL FABBRICATO E TERRENO QUOTA PROPRIETA' 1/1

CORSO TORINO

FG	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	VOLUME/SUPERFICIE
6	41	1	B1	3190 MC
6	41	2	F1	4600 MQ CIRCA



STIMA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Dalle tavole grafiche e dai documenti progettuali forniti dalla società committente sono stati desunti i seguenti dati, utili per stimare l'intervento edilizio in progetto:

superficie lorda commerciale realizzabile		1217 mq
box	n° 18	360 mq
posti auto coperti interrati	n° 3	40,5 mq
cantine	n° 19	228 mq

CALCOLO DEI POTENZIALI RICAVI

Per stimare i potenziali ricavi ottenibili dalla esecuzione del progetto si sono ricercate le quotazioni di mercato per fabbricati ubicati nella medesima zona. Data l'incertezza del mercato immobiliare e la posizione del progettato immobile nelle immediate vicinanze della linea Ferroviaria Cuneo - Ventimiglia, non sono stati utilizzati i valori massimi, sicuramente ottenibili da una nuova costruzione, con ottime caratteristiche distributive, costruttive, impiantistiche e di efficienza energetica.

Si è optato, a titolo prudenziale, per l'adozione di valori unitari inferiori alle quotazioni massime riscontrate in zona, per immobili con caratteristiche simili a quelle del fabbricato progettato:

- residenziale (valore min 2350 €/mq - max 3500 €/mq),
- box auto (valore unitario min 1700 €/mq - max 2500 €/mq),
- magazzini (valore min 1000 €/mq - max 1500 €/mq).

Sono quindi stati assunti i seguenti valori unitari di vendita, ritenuti possibili.

TIPOLOGIA SUPERFICIE	VALORE VENDITA ADOTTATO
superficie lorda residenziale	3200 €/mq
box	2400 €/mq
posti auto coperti interrati	2000 €/mq
cantine	1500 €/mq

CALCOLO RICAVI

vendita residenziale	1217 mq	3200 €/mq	3.894.400 €
vendita box	360 mq	2400 €/mq	864.000 €

vendita posti auto coperti	40.5 mq	2400 €/mq	97.200 €
vendita cantine	228 mq	1500 €/mq	342.000 €
TOTALE RICAVI			5.197.600 €

Per i costi di costruzione di fabbricati simili a quelli progettati, si sono desunti i valori medi dal Prezzario Regione Piemonte in vigore

costo di costruzione vuoto per pieno residenziale	1350 €/mq
costo di costruzione interrati vuoto per pieno, compresi sbancamenti	900 €/mq
demolizioni	30 €/mc

CALCOLO COSTI DI COSTRUZIONE			
demolizione	3190 mc	30 €/mc	95.700 €
costruzione residenziale	1217 mq	1200 €/mq	1.460.400 €
costruzione interrati, box e magazzini	1267 mq	700 €/mq	886.900 €
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE			2.443.000 €

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		
contributo costruzione e oneri	ricavati da tavole progettuali	251.000 €
TOTALE ONERI E CONTRIBUTI		251.000 €

CALCOLO ONERI TECNICI			
progettazione, sicurezza, direzione lavori	8% costo di costruzione	2.443.000 x 8%	195.000 € arrotondato
TOTALE ONERI TECNICI			195.000 €

CALCOLO ALTRE SPESE			
profitto investitore	20% ricavi	5.197.600 x 20%	1.039.000 € arrotondato
oneri finanziari	7 % costo realizzazione	2.443.000 x 7%	171.000 €
TOTALE ONERI AGGIUNTIVI			1.210.000 €

RIEPILOGO	
TOTALE RICAVI	+ 5.197.600 €
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE	- 2.443.000 €
TOTALE ONERI E CONTRIBUTI	- 251.000 €
TOTALE ONERI TECNICI	- 195.000 €
TOTALE ONERI AGGIUNTIVI	-1.210.000 €
VALORE TOTALE	+ 1.098.600 €
VALORE TOTALE ARROTONDATO	1.100.000 €

VALORE DI VENDITA FORZATA

Per l'attribuzione di un congruo coefficiente di riduzione per vendita forzata è stata valutata la probabilità di collocare l'operazione immobiliare nel relativo mercato, nel ragionevole tempo di 24-36 mesi.

Analizzando il mercato immobiliare della zona di Limone Piemonte, tenendo conto della posizione del futuro edificio, adiacente la linea e la stazione ferroviaria (certamente meno appetibile rispetto a posizioni adiacenti le piste da sci), ma contemporaneamente vicina al centro cittadino, si è ritenuto che il valore stimato dell'operazione immobiliare dovrà essere ridotto di circa il 25%, allo scopo di essere venduta in breve tempo.

VALORE PROGETTO STIMATO	PERCENTUALE DI RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA - ARROTONDATO
€ 1.100.000,00	25	€ 825.000,00

2) - *iniziativa immobiliare nel Comune di Limone Piemonte (Cn) denominata “area ex FS”;*

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA SITUAZIONE ATTUALE

Proprietà composta da un grande fabbricato, e da ampia corte catastalmente graffata, il tutto posto a confine, con la linea ferroviaria “Ventimiglia – Cuneo”.

La proprietà, non è distante dal centro cittadino di Limone Piemonte.

Alla data del sopralluogo dello scrivente, del 23/6/2021, tutta la proprietà risultava in completo stato di abbandono, da decenni.

Il terreno posto a S/W, è occupato da una fitta faggeta con grandi fusti, da decenni non manutentata.

La struttura dell’edificio, attualmente, è disposta su 5 piani, collegati, tra loro, da scala interna.

Dallo sviluppo delle planimetrie catastali, lo scrivente ha dedotto tutte le superfici e i volumi utili ai quesiti richiesti.

Il fabbricato gode di una superficie allo stato attuale di mq 1.152 circa e di un volume vuoto per pieno di mc 4.000 circa.

Il progetto, come confermato dall’ufficio tecnico, durante la visita del 23/06/2021, è in avanzato stato di approvazione, ovvero manca solo il rilascio del permesso a costruire, salvo il pagamento degli oneri, già comunicati ai precedenti, il 19/11/2019 e che assommano a € **254.586,23** oltre 2 marche da bollo e il NULLA OSTA da parte dei R.F.I. (rete ferroviaria italiana).

La somma è dovuta per *ONERI DI URBANIZZAZIONE* e *COSTO DI COSTRUZIONE* sia per

la porzione residenziale che per la porzione di autorimessa, *MONETIZZAZIONE* per parcheggio esterno, *CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE* e *DIRITTI DI SEGRETERIA*.

Invece non è ancora stato presentato il permesso di costruire relativo alla recinzione dell'area da cedere al comune di Limone Piemonte, autorizzata dal punto di vista ambientale / paesaggistico. Attualmente la proprietà è identificata nel comune di Limone Piemonte, foglio 6, mappale 41, subalterno 1 e 2. La superficie della corte, catastalmente graffata, è pari a 4.653 mq circa escluso il sedime del fabbricato.

Una porzione di tale superficie dovrà essere ceduta al comune per un totale di mq 800 posta nella zona S/W ovvero dove si trova la faggeta, a confine con altre proprietà.

L'autorizzazione paesaggistica, n. 15/2018, dell'intervento è già stata rilasciata il 11/7/2018, anche l'autorizzazione paesaggistica, della recinzione, è stata rilasciata al n.70/2019.

Dal colloquio avuto con l'ufficio tecnico l'autorizzazione paesaggistica della demolizione e ricostruzione del fabbricato, scadrà nel 2023.

Per il ritiro dei permessi di costruire l'amministrazione ha riferito allo scrivente, che attende ancora il parere positivo, alla progettazione, da parte di RFI.

Dallo sviluppo dei conteggi del comune di Limone sono previsti per la pratica di PDC n. 328/2018 PE 2018/3, per la porzione residenziale 3.602,44 mc e per la porzione autorimessa/cantina 986 mq.

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di 1.200 mq di residenziale suddiviso in 3 piani tutti collegati da ascensore e vano scale che raggiungono il piano seminterrato, destinato a autorimessa.

Nell'autorimessa sono previsti numero 18 box, e numero 3 posti auto coperti, oltre a 19 cantine.

Lo scrivente ha attribuito questi valori alle singole categoria di destinazione.

valore unitario di €/mq 2.800,00 per la porzione residenziale;

valore unitario di €/mq 2.000 per la porzione autorimessa e €/mq 1.600 per i posti auto;

valore unitario di €/mq 1.000,00 per la porzione cantine.

Quindi:

mq 1.200 x €/mq 2.800,00 =	€ 3.360.000,00
mq 324 x €/mq 2.000,00 =	€ 648.000,00
mq 54 x €/mq 1.600,00 =	€ 86.400,00
mq 228 x €/mq 1.000,00 =	<u>€ 228.000,00</u>
TOTALE RICAVI	€ 4.322.400,00

A cui vanno detratti i costi per:

demolizioni, costruzione dell'edificio distinto per destinazione residenziale e autorimessa/deposito-cantine.

Demolizioni € 25,00/mc.

Costo di costruzione al mq per la porzione residenziale € 1.600,00/mq.

Costo di costruzione al mq per la porzione autorimessa e cantine € 850,00/mq.

Quindi:

Demolizione del fabbricato mc 4.000 x €/mc 25 =	€ 100.000,00
Costo di costruzione per mq 1.200 x €/mq 1.600,00 =	€ 1.920.000,00
Costo di costruzione mq 606 x €/mq 850,00 =	<u>€ 515.100,00</u>
TOTALE COSTI PER REALIZZAZIONE DELL'OPERA	€ 2.535.100,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE (vedi lettera allegata)	€ 254.586,23
ONERI TECNICI 6% dei costi di costruzione	€ 152.000,00
PROFITTI INVESTITORE 14 % DEI RICAVI	€ 605.000,00
ONERI FINANZIARI 6% DEI COSTI	€ 152.000,00

RIEPILOGO					
RICAVI					€ 4.322.400,00
COSTI DI REALIZZAZIONE					-€ 2.535.100,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONI, COSTO DI COSTRUZIONE, CONTRIBUTI, DIRITTI, NON SCOMPUTABILI					-€ 254.586,23
ONERI PROFESSIONALI					-€ 152.000,00
PROFITTI E ULTERIORI ONERI					-€ 757.000,00
					€ 623.713,77
TOTALE VALORE DELLA INIZIATIVA EDILIZIA					€ 625.000,00

Il deposito cauzionale richiesto si riferisce per la maggior cifra a garanzia della corretta e regolare esecuzione delle opere, nello specifico la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, ovvero il parcheggio in via San Lorenzo all'interno del mappale 4334 del foglio 36 di Sanremo e del corretto smaltimento dei detriti derivanti dagli scavi e dalle demolizioni dell'attuale fabbricato, denominato villa "Stern".

Se a seguito dei controlli degli uffici preposti del comune di Sanremo, o di professionisti incaricati, le opere di urbanizzazione e gli smaltimenti dei detriti fossero eseguiti rispettando le condizioni di un lavoro svolto a regola d'arte, la somma del deposito cauzionale di € 104.523,20 sarà rimborsata al proponente della iniziativa edilizia e quindi restituita.

Al contrario se le opere e/o gli smaltimenti non fossero eseguiti, tutto o in parte, a regola d'arte, la cifra non sarà rimborsata oppure rimborsata solo in parte.

Lo scrivente al momento non può conoscere il buon esito dell'operazione immobiliare e se in futuro vi saranno delle contestazioni in sede di collaudo delle opere realizzate.

2) - iniziativa immobiliare nel Comune di Limone Piemonte (Cn) denominata "area ex FS";

In data 09/02/2022 il commissario giudiziale ha richiesto allo scrivente di esprimere, con precisione, la data di scadenza dell'autorizzazione ambientale rilasciata il 11/7/2018, dal comune di Limone Piemonte.

Sentito l'ufficio per confronto di opinioni sul possibile rinvio della scadenza a causa della situazione pandemica, si conferma la scadenza dell'autorizzazione ambientale del 10/7/2023.

Alla scadenza è necessario ripresentare la richiesta di autorizzazione ambientale con il pagamento di € 200 oltre due marche da bollo di € 16.

Inoltre sarà necessario incaricare un professionista, possibilmente lo stesso, in possesso di tutti i file, per la presentazione di richiesta della nuova autorizzazione ambientale, tutto ciò per non aumentare notevolmente i costi per onorari.

Non essendo più valide le tabelle di riferimento, lo scrivente ha considerato in € 15.000,00 la cifra da sommare alla voce oneri professionali se si verificassero le condizioni di

affidamento dell'incarico allo stesso professionista.

Vorrei segnalare al commissario e al magistrato che trattasi di un atto dovuto dai proponenti ma non esclude allo stato, la validità dell'iniziativa edilizia prevista.

AGGIORNAMENTO LIMONE PIEMONTE RIEPILOGO 2022					
RICA VI					€ 4.322.400,00
COSTI DI REALIZZAZIONE					-€ 2.535.100,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONI, COSTO DI COSTRUZIONE, CONTRIBUTI, DIRITTI, NON SCOMPUTABILI					-€ 254.586,23
AGGIORNAMENTO 2022 PER ONERI PROFESSIONALI					-€ 167.000,00
PROFITTI E ULTERIORI ONERI					-€ 757.000,00
					€ 608.713,77
TOTALE VALORE DELLA INIZIATIVA EDILIZIA					€ 610.000,00

PERIZIA DI STIMA

Io sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Imperia al [REDACTED], in data 13/11/2020 ho ricevuto dal Signor [REDACTED]

[REDACTED] quale Presidente del consiglio di amministrazione della società [REDACTED]

[REDACTED] il seguente incarico:

"Il Perito stimi il valore attuale dei terreni siti in Comune di Taggia (IM), censiti al Catasto dei Terreni al foglio 31 mappali n. 498 di mq. 64, 821 di mq. 146, 833 di mq. 406, 838 di mq. 61, 843 di mq. 78, 1844 di mq. 411, 1846 di mq. 46, 1848 di mq. 398, 1851 di mq. 279, 1852 di mq. 19 e 1854 di mq. 945".

In data 17/11/2020 ho prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Imperia gli estratti di mappa raffiguranti i terreni in oggetto e le relative visure storiche, da cui risulta che i terreni sono censiti al Catasto dei Terreni con i seguenti dati catastali:

Foglio 31 numero 498, seminativo di cl. 1[^], mq 64, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,40 €;

Foglio 31 numero 821, orto lr fl. di cl. 1[^], mq 146, Reddito Dominicale 45,01 €, Reddito Agrario 12,89 €;

Foglio 31 numero 833, orto lr fl. di cl. 1[^], mq 406, Reddito Dominicale 125,37 €, Reddito Agrario 35,86 €;

Foglio 31 numero 838, incolt prod di cl. U, mq 61, Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €;

Foglio 31 numero 843, incolt prod di cl. U, mq 78, Reddito Dominicale

0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €;

Foglio 31 numero 1844, orto irriguo di cl. 3[^], mq 411, Reddito Dominicale 15,28 €, Reddito Agrario 7,43 €;

Foglio 31 numero 1846, orto irriguo di cl. 2[^], mq 46, Reddito Dominicale 3,06 €, Reddito Agrario 0,95 €;

Foglio 31 numero 1848, incolt prod di cl. U, mq 398, Reddito Dominicale 0,12 €, Reddito Agrario 0,04 €;

Foglio 31 numero 1851, orto ir. fl. di cl. 1[^], mq 279, Reddito Dominicale 85,50 €, Reddito Agrario 24,64 €;

Foglio 31 numero 1852, orto ir. fl. di cl. 1[^], mq 19, Reddito Dominicale 5,97 €, Reddito Agrario 1,68 €;

Foglio 31 numero 1854, seminativo di cl. 2[^], mq 945, Reddito Dominicale 2,68 €, Reddito Agrario 5,37 €.

In data 17/11/2020, alle ore 11 circa, ho effettuato i necessari sopralluoghi per venire a conoscenza delle caratteristiche dei terreni oggetto di perizia.

La zona in cui sono posti i terreni, che formano un corpo unico, è posta all'interno del centro abitato della località Arma di Taggia, frazione del comune di Taggia, a valle del parcheggio denominato S. Erasmo.

I terreni, con giacitura in pendenza da nord a sud ed esposizione prevalente a sud, sono composti da un'unica fascia e non risultano coltivati: sono presenti sparse macchie di canne di tipo comune e piante di ginestra e, su parte del confine nord, sono presenti delle piante di oleandro disposte in linea, quasi a delimitare il confine. La larghezza indicativa (media) della fascia è di circa 25 metri e la sua lunghezza (media) è di circa 115 metri.

Al di sotto del terreno distinto coi mappali numeri 838 e, pressoché a "cavallo" della linea che individua il confine catastale che delimita i mappali numero 1844 e 1848, esiste un tunnel che sottopassa tutto il terreno in oggetto (nel senso della larghezza) con apertura rivolta verso sud; tale struttura ha percorso rettilineo in direzione sud/nord, e all'imbocco ha larghezza di metri 1,40 e altezza massima di metri 1,70. Il mappale numero 1854 confina in parte (verso sud/est) con la strada pubblica denominata via Argine destro, da cui lo separa una recinzione formata da pannelli pubblicitari sostenuti da piantoni metallici e cordolo di cemento posto lungo il ciglio della strada, che ha altezza di circa 50/60 cm.,

Confini dell'intero compendio: terreni censiti al foglio 31 di Taggia mappali 1845, 1849, 1850, 1853, 1855, 1839, via Argine Destro, mappali 497, 1156, 582, 731, 865, 864 e 1847. I confini ovest e nord sembrano individuati da una recinzione composta da grigliati metallici fissati a picchetti di ferro infissi nel terreno; il confine est è individuato da una serie di pannelli di lamiera zincata mentre il confine sud è formato da recinzione composta da elementi prefabbricati sagomati di cemento con anima di ferro (zona ovest) e da pali di cemento con anima di ferro che sostengono rete metallica plastificata (zona est). Il confine sud è delimitato da elementi stabilmente fissati al suolo.

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Taggia i terreni, alla data del 05/08/2020, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato, e anche alla data attuale, sono inseriti in zona FS 10)b - PU - area di sviluppo *Aree destinate a sviluppare e risolvere le tematiche relative all'assetto idraulico della foce del Torrente Argentina che per la*

loro complessità necessitano di uno stretto coordinamento fra gli studi di approfondimento idraulico e le progettazioni dei nuovi interventi. (Studio di Assetto Urbanistico).

Si precisa che i mappali numero 1844, 1846, 1848, 1851, 1852 derivano dal frazionamento catastale degli originari mappale numero (rispettivamente) 507, 822, 508, 501, 581 approvato in data 13/03/2015 protocollo n. IM0024700 e il mappale numero 1854 deriva dal frazionamento catastale dell'originario mappale numero 820, approvato in data 13/03/2015 protocollo n. IM0024701.

Secondo il parere del sottoscritto supportato da informazioni dovute a conoscenza diretta, dalla ubicazione rispetto al centro abitato di Arma di Taggia, dalla destinazione urbanistica dei terreni risultante dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taggia, dalla mancanza di coltivazioni agricole produttive in atto, dalla mancanza di accessi diretti da strade pubbliche, di impianti idrici ed elettrici, dalla superficie catastale dei terreni il valore a metro quadro dei terreni di cui all'incarico, alla data del 18 novembre 2020, è stimato come di seguito:

Foglio 31 numero 498, mq 64 x 150,00 € = 9.600,00 €
novemilaseicento/00 euro;

Foglio 31 numero 821, mq 146 x 150,00 € = 21.900,00 €
ventunmilanovecento/00 euro;

Foglio 31 numero 833, mq 406 x 150,00 € = 60.900,00 €
sessantamilanovecento/00 euro;

Foglio 31 numero 838, mq 61 x 150,00 € = 9.150,00 €
novemilacentocinquanta/00 euro;

Foglio 31 numero 843, mq 78 x 150,00 € = 11.700,00 €
undicimilasettecento/00 euro;

Foglio 31 numero 1844, mq 411 x 150,00 € = 61.650,00 €
sessantunmilaseicentocinquanta/00 euro;

Foglio 31 numero 1846, mq 46 x 150,00 € = 6.900,00 €
seimilanovecento/00 euro;

Foglio 31 numero 1848, mq 398 x 150,00 € = 59.700,00 €
cinquantanovemilasettecento/00 euro;

Foglio 31 numero 1851, mq 279 x 150,00 € = 41.850,00 €
quarantunmilaottocentocinquanta/00 euro;

Foglio 31 numero 1852, mq 19 x 150,00 € = 2.850,00 €
duemilaottocentocinquanta/00 euro;

Foglio 31 numero 1854, mq 945 x 150,00 € = 141.750,00 €
centoquarantunmilasettecentocinquanta/00 euro.

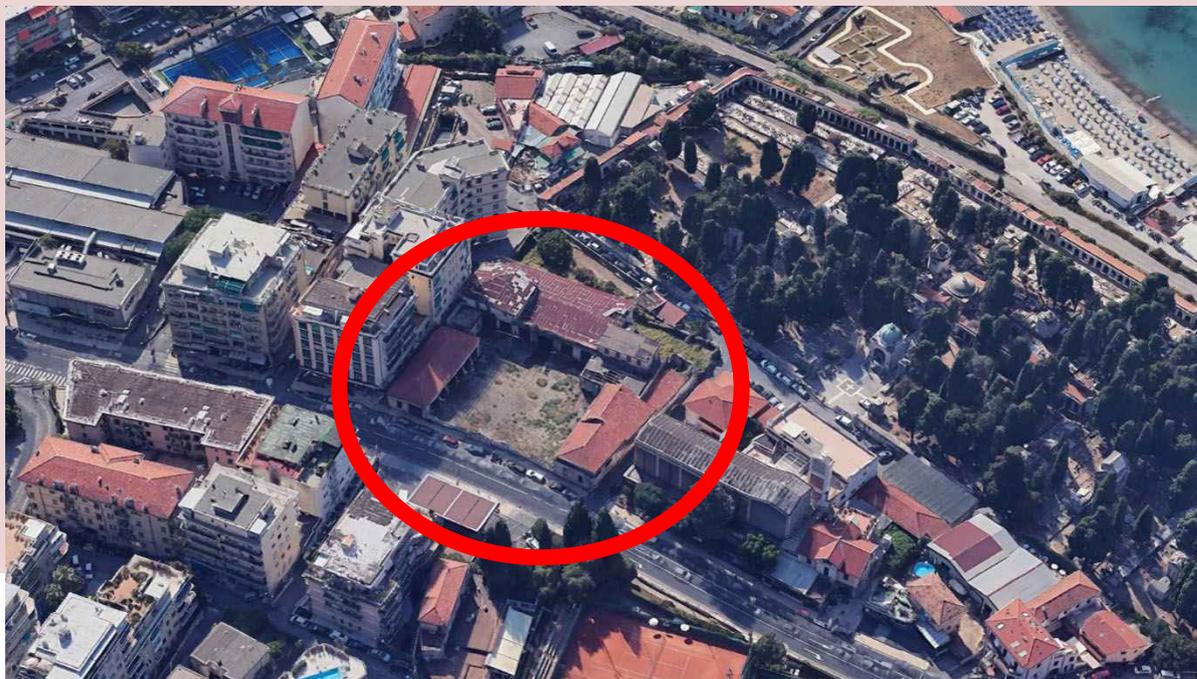
L'importo totale del valore di stima dei terreni di cui all'incarico alla data del 18 novembre 2020 somma ad euro 427.950,00 (quattrocentoventisettemilanovecentocinquanta/00).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidato e la presente perizia di stima è composta da cinque pagine, a cui sono allegati due estratti catastali, un estratto dalla tavola zonizzazione del P.R.G., un estratto in cui i confini sono indicativamente evidenziati con linea di colore rosso, un certificato di destinazione urbanistica, una documentazione fotografica composta da tre fotografie e undici visure storiche catastali.

Santo Stefano al Mare, 18 novembre 2020

IL PERITO

Imperia, 26 Febbraio 2024



**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL CESPITE IMMOBILIARE DENOMINATO EX S.A.T.I.
UBICATO IN CORSO MATUZIA A SANREMO (IM)**

COMMITTENTI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto geom. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], su incarico dei liquidatori giudiziali Dott. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

nominati dal Tribunale di Imperia nell'ambito del concordato preventivo R.G. n. 3/2019 della società [REDACTED], con la presente vuole descrivere e stimare il cespite immobiliare denominato "ex area S.A.T.I." sito in Corso Matuzia a Imperia (IM), di proprietà della società citata.

A supporto della valutazione si è assunta, inoltre, la documentazione tecnica fornita dal committente e dagli uffici del Comune di Sanremo da cui sono state rilevate le consistenze e le peculiarità dell'immobile.

La stima ha considerato i beni nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo che è stato svolto in data 27 Ottobre 2023, in particolare, ai fini della presente valutazione, i beni in oggetto sono stati assunti come liberi e immediatamente disponibili.



[REDACTED]

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 UBICAZIONE

La proprietà oggetto di stima consiste in un complesso immobiliare ubicato nel territorio del comune di Sanremo in Corso Matuzia.

L'area è incastonata tra l'ex Hotel Tivoli e la chiesa di San Rocco, prospiciente il cimitero monumentale a sud e possiede accesso principale da Corso Matuzia.



L'immobile in oggetto è ubicato in zona a forte vocazione turistica considerata la vicinanza con il mare e la centralità dell'area in cui è sito. La zona è fortemente insediata con costruzioni aventi varie destinazioni d'uso, sia residenziali che commerciali.

L'accessibilità all'immobile è ottima, nel centro città, ed è ben servita dai mezzi pubblici.

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO, CARTOGRAFICO E CATASTALE

L'immobile oggetto di stima, composto da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso attuale "INDUSTRIALE", catastalmente è così identificato:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
A/39	69	6	BCNC	=	=	=	=
A/39	69	7	BCNC	=	=	=	=
A/39	69	8	BCNC	=	=	=	=
A/39	69	9	BCNC	=	=	=	=
A/39	69	10	BCNC	=	=	=	=
A/39	69	11	Area urbana	=	1'040 mq	=	=
A/39	69	12	C/3	5	82 mq	96 mq	237,16 €
A/39	69	13	C/6	2	148 mq	166 mq	672,63 €
A/39	69	14	C/2	3	11 mq	17 mq	8,52 €
A/39	69	15	C/3	5	26 mq	34 mq	75,20 €
A/39	69	16	C/2	3	13 mq	18 mq	10,07 €
A/39	69	17	D/7	=	=	=	1'640,78 €
A/39	69	18	C/2	3	32 mq	37 mq	24,79 €
A/39	69	19	Area urbana	=	524 mq	=	=
A/39	69	20	C/2	3	4 mq	6 mq	3,10 €
A/39	69	21	C/6	2	28 mq	30 mq	127,25 €
A/39	69	22	C/6	2	34 mq	37 mq	154,52 €
A/39	69	23	C/6	2	33 mq	36 mq	149,98 €
A/39	69	24	C/6	2	27 mq	30 mq	122,71 €
A/39	69	25	C/6	2	35 mq	37 mq	159,07 €
A/39	69	26	C/6	2	33 mq	37 mq	149,98 €
A/39	69	27	C/6	2	35 mq	37 mq	159,07 €
A/39	69	28	A/3	4	5,5 vani	119 mq	511,29 €
A/39	69	29	C/2	5	2 mq	3 mq	2,27 €
A/39	69	30	C/3	5	104 mq	4 mq	300,78 €
A/39	69	31	C/2	5	138 mq	149 mq	156,80 €
A/39	69	32	C/2	3	48 mq	56 mq	37,19 €
A/39	69	33	C/2	3	44 mq	51 mq	34,09 €
A/39	69	34	C/3	3	43 mq	48 mq	91,05 €

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
A/39	69	35	C/3	3	112 mq	124 mq	237,16 €
A/39	69	36	A/3	3	8,5 vani	208 mq	658,48 €
A/39	69	37	D/7	=	=	=	1'716,70 €
A/39	69	38	A/3	3	6,5 vani	78 mq	503,55 €
A/39	69	39	C/2	3	85 mq	95 mq	65,85 €
A/39	69	40	C/2	3	4 mq	6 mq	3,10 €
A/39	69	41	D/7	=	=	=	1'773,51 €
A/39	69	42	C/2	3	91 mq	106 mq	70,50 €
A/39	69	43	C/2	3	18 mq	24 mq	13,94 €
A/39	69	44	Area urbana	=	=	=	=

Il PUC vigente del Comune di Sanremo identifica l'area in oggetto in zona di Piano TU_10 "Tessuto Urbano Consolidato (Ambito di riqualificazione)".

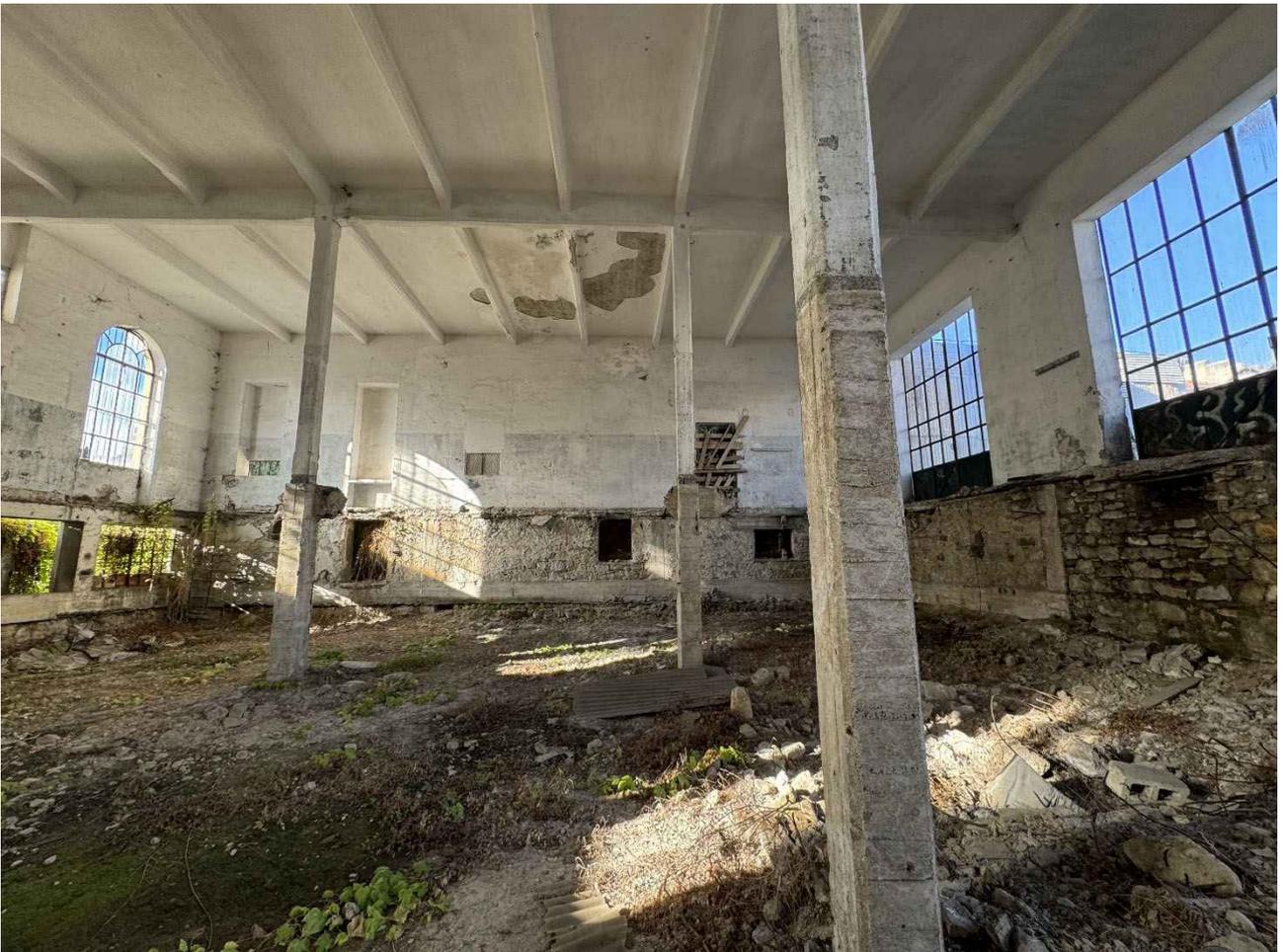
1.3 CARATTERISTICHE

Il compendio immobiliare in questione è attualmente costituito da fabbricati non omogenei posti a ferro di cavallo con una corte centrale avente accesso su Corso Matuzia. Gli immobili si presentano fortemente degradati e in stato di abbandono tale da renderne impossibile il recupero.

Attualmente la consistenza dei fabbricati esistenti è di 12'754 mc.

L'11/08/2004 la società [REDACTED] aveva ottenuto il permesso di costruire n. 435 consistente nel restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare ex area S.A.T.I. col quale erano iniziate alcune opere di demolizione all'interno del sito, in particolare visibili nel fabbricato situato al lato opposto dell'accesso principale che risulta completamente sventrato all'interno del piano terra e scavato al piano interrato, opere mai concluse.









Successivamente nel 2013 la stessa società aveva presentato una nuova richiesta di Permesso di Costruire con n. di pratica 1092, attualmente in fase di rilascio da parte del Comune di Sanremo, avente per oggetto la ristrutturazione edilizia del compendio immobiliare.

Il Progetto in argomento prevede la demolizione di tutti gli esistenti volumi fuori terra per realizzare un fabbricato a 6 piani fuori terra e 1 seminterrato con il piano terra alla quota di Corso Matuzia costituito in parte da pilotis che consentono di lasciare completamente libera la visuale a sud verso il mare. Verrà inoltre realizzata una nuova grande piazza attrezzata antistante la Chiesa di San Rocco, così come l'ampliamento della via San Rocco e una gradonata verde che accompagna la pendenza della strada.

Si andrà pertanto a creare uno nuovo spazio "urbano", che alternerà parti pavimentate ad aree verdi pedonabili, dove l'area posta a sud-ovest della piastra è stata trattata come uno spazio di verde urbano a gradoni che raccorderà la piazza alla via San Rocco regalando ulteriori spazi pedonali. Completa la riqualificazione delle aree esterne la realizzazione di una nuova viabilità parallela a Via San Rocco sul lato opposto del lotto con parcheggi a raso tesi a soddisfare gli standard urbanistici richiesti per la realizzazione dei nuovi volumi residenziali e commerciali.

Il fabbricato sarà composto da:

- piano seminterrato ad uso autorimessa, costituito da 40 box di cui 29 pertinenziali agli alloggi soprastanti e 11 a libero mercato per un totale di 837,36 mq compresa la viabilità interna;
- piano terra ad uso commerciale con n. 3 unità commerciali di vicinato di superficie complessiva 475,79 mq e vano scala condominiale per l'accesso alle unità residenziali poste ai piani superiori e ai box al piano inferiore;
- piani da 1 a 5 ad uso residenziale ognuno con 5 alloggi per ciascun piano (totale 25) di cui n. 2 trilocali (totale 10) comprensivi di soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali e doppi servizi e n. 3 bilocali (totale 15) composti da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singolo servizio igienico con antibagno;

- piano 6 (attico) nel quale sono presenti ulteriori n. 2 trilocali di cui uno di grande pezzatura composti da soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali e doppi servizi, entrambi con ampia terrazza posizionata su parte della copertura del piano 5.

La superficie complessiva in progetto della destinazione d'uso residenziale risulta essere 1998,16 mq.



VISTA DA CORSO MATUZIA VERSO MARE



VISTA DA VIA SAN ROCCO VERSO MONTE

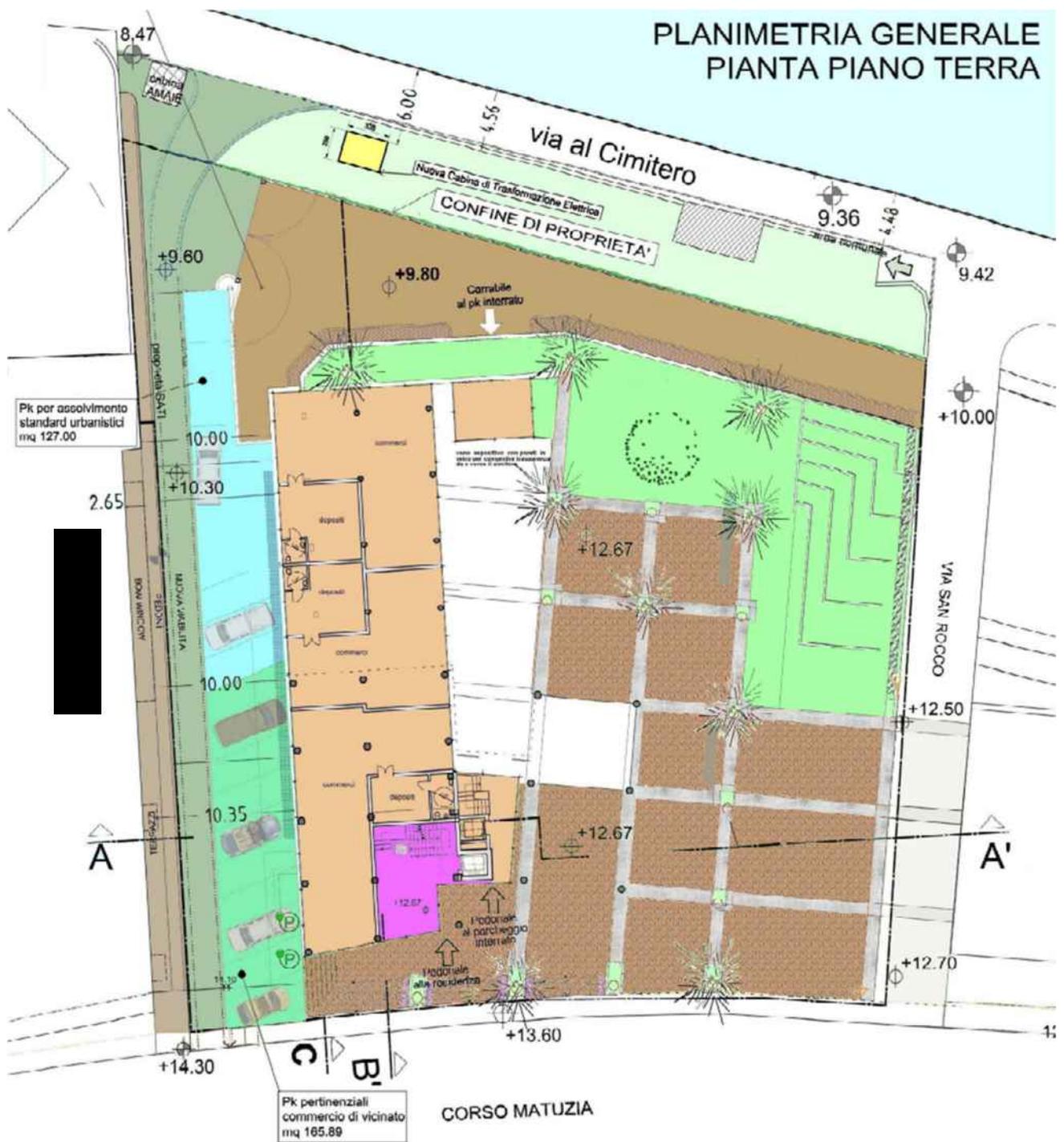


FOTOINSERIMENTO, VISTA DA CORSO MATUZIA

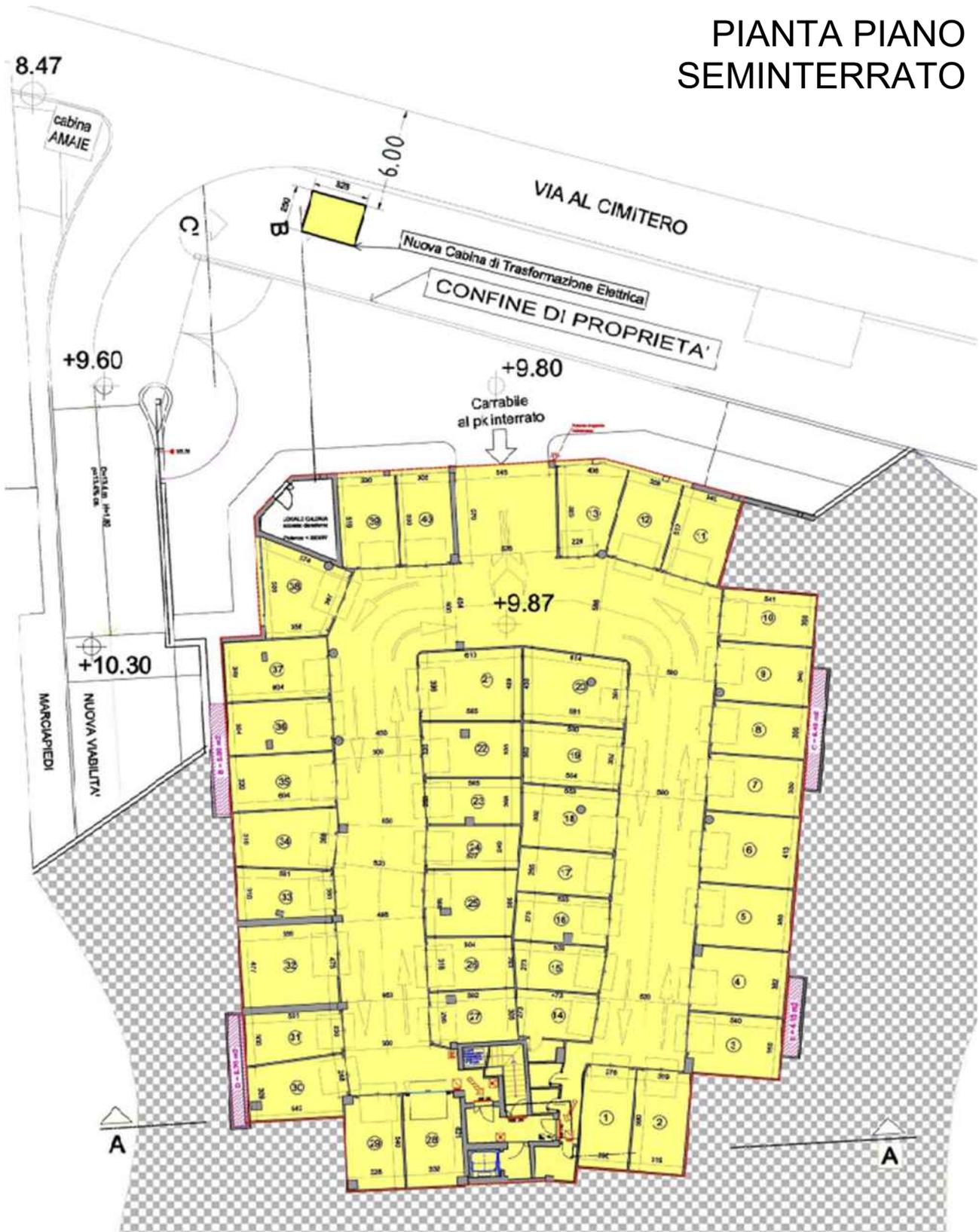


VISTA DAL PIANO TERRA A PILOTIS SULLA NUOVA PIAZZA

PLANIMETRIA GENERALE PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Finalità della presente stima è la determinazione del valore economico attribuibile all'immobile sopra descritto.

Gli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (*International Valuation Standards Committee*), "RICS Appraisal and Valuation Standards", TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) e contenuti nel Red Book e negli EVS 2003 (*European Valuation Standards 2003*) approvati, hanno adottato la seguente definizione: il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il valore espresso non prende in considerazione le spese legali, fiscali, commerciali, di registrazione degli atti legati alla compravendita/locazione degli immobili né alcun onere finanziario o gli eventuali contributi, incentivi o agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali. Sono, altresì, esclusi eventuali oneri dovuti al "decommissioning" a problematiche ambientali e/o vincoli archeologici a qualsiasi titolo gravanti a oggi e in futuro sull'immobile in oggetto, relativamente a tali aspetti, non è stata condotta alcuna indagine/verifica.

4. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Al fine di determinare il valore di mercato del bene, considerato che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova nell'area in oggetto non ha mercato, si è deciso di procedere alla valutazione mediante il valore di trasformazione.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in progetto sono stati assunti i valori forniti dalle più importanti società operanti nel settore immobiliare detti valori sono stati adeguatamente ponderati in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima.

Valori OMI Anno 2023 – Semestre 1, Fascia Centrale, Zona da Corso Imperatrice fino alla Foce e a Corso Inglesi, Cod. zona B4, Microzona 6, Comune di Sanremo (IM)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/M ²)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/M ² X MESE)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
		Abitazioni civili	Ottimo		3700	5500	
Abitazioni civili	Normale	2300	3400	L	7,3	10,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2600	L	5,2	7,8	L
Autorimesse	Normale	1200	1550	L	6	7,7	L
Box	Normale	1700	2500	L	6,7	10	L
Posti auto coperti	Normale	1250	1800	L	5,4	8	L
Posti auto scoperti	Normale	950	1400	L	4,3	6,4	L
Negozi	Normale	2600	3400	L	10,4	17	L

A seguito di un'indagine di mercato, non è stato possibile trovare immobili simili a quelli oggetto di stima e in particolare immobili di nuova costruzione compravenduti negli ultimi 18 mesi. Immobili residenziali simili per caratteristiche sul mercato, ma non di nuova costruzione, hanno un valore che varia da circa 4'000 a 4'800 €/mq; pertanto, facendo le dovute correzioni e considerato che si tratta di un edificio di nuova costruzione, ai fini della presente stima si assume un valore di vendita pari a 5'500 €/mq.

I costi di demolizione si stimano intorno a 30 €/mc comprensivo di trasporto in discarica, mentre i costi di costruzione per il residenziale si assumono a 1'800 €/mq, quelle per il commerciale a 750 €/mq e quelli per l'autorimessa interrata a 700 €/mq.

Le spese tecniche si stimano complessivamente, considerato che la progettazione è stata già eseguita, in un 5% dei costi di demolizione e realizzazione dell'opera.

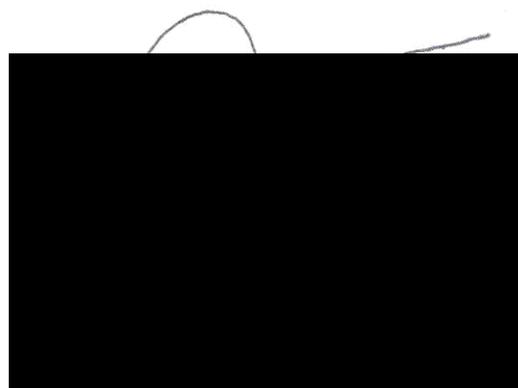
Gli oneri di urbanizzazione, comprensivi dei costi delle opere a scomputo da realizzare, e il contributo di costruzione, quest'ultimo maggiorato del 50% per la mancata realizzazione di ERP, da corrispondere al Comune di Sanremo sono pari a 1'004'986,25 €.

ID	Descrizione	Val. un.	U.M.	Quantità	U.M	Valore totale
R1	Ricavi residenziale	5500 €/mq		1998,16 mq		10.989.880,00 €
R2	Ricavi box auto	45000 €/cad		11 box liberi		495.000,00 €
R3	Ricavi commerciale	3000 €/mq		475,79 mq		1.427.370,00 €
RT	TOTALE RICAVI (R1+R2+R3)					12.912.250,00 €
C1	Costi demolizione	30 €/mc		12754 mc		382.620,00 €
C2	Costi costruzione residenziale	1800 €/mq		1998,16 mq		3.596.688,00 €
C3	Costi costruzione commerciale	720 €/mq		475,79 mq		342.568,80 €
C4	Costi costruzione autorimessa	690 €/mq		837,36 mq		577.778,40 €
	Spese tecniche	5 %		somma da C1 a C4		244.982,76 €
C5	Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione					1.004.986,25 €
C6	Imprevisti	5 %		somma da C1 a C5		307.481,21 €
CT	TOTALE COSTI (da C1 a C7)					6.457.105,42 €
I	Margine dell'investitore	35 %		RT		4.519.287,50 €
V	VALORE DELL'AREA (RT - CT - I)					1.935.857,08 €

Per quanto detto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra analizzato nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova alla data della presente stima è complessivamente, nei limiti della tolleranza estimale, di circa € 1'935'000.

Quanto sopra a evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, 26/02/2024



[OMISSIS]

b) - iniziativa immobiliare nel Comune di Sanremo (Im) denominata "villa STERN";

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA SITUAZIONE ATTUALE

La proprietà è posta in via Wolfgang Goethe snc in zona semicentrale nella parte levante del comune di Sanremo, zona occupata da diversi fabbricati prevalentemente a destinazione abitativa.

L'immobile non è attualmente una villa ma un fabbricato disposto su due livelli di piano destinati a magazzino senza tramezzature interne con una superficie di 300 mq a piano.

All'interno vi sono bancali di mattoni e altro materiale edile depositato.

Per caratteristiche costruttive l'immobile è stato costruito oltre 40 anni fa composto da due piani uno completamente interrato e un piano terra in parte contro terra.

La copertura/lastrico solare non accatastata è accessibile da cancello carrabile metallico.

I due piani invece accatastati come magazzino hanno accesso carrabile da cancello, l'altezza interna indicata nelle planimetrie catastali è pari a ml. 2,70, mentre nelle tavole progettuali l'altezza interna del piano terra è pari a ml 2,40.

L'immobile è descritto al catasto dei fabbricati al foglio 45 del comune di Sanremo, mappale 1883, subalterni 1 e 2 sezione censuaria SR, zona censuaria 1.

Il subalterno 1 categoria C/2, classe 11, consistenza mq 280, superficie catastale mq 301, rendita catastale € 867,65.

Il subalterno 2 categoria C/2, classe 11, consistenza mq 246, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 762,29.

Alla data del sopralluogo dello scrivente, del 25/02/2022, tutta la proprietà risulta in completo stato di abbandono, da decenni, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua dalla copertura, diverse spaccature, rimane da verificare se il piano seminterrato è soggetto a infiltrazioni dal muro perimetrale di sostegno delle terre.

Il terrazzo a lastrico di copertura è oggetto di infiltrazioni visibili nel cornicione di perimetro a confine con via Goethe.

Come indicato dal geom. [REDACTED] e dichiarato dalla società [REDACTED] è in corso una iniziativa edilizia già avviata nel 2010 n. 740 a firma del progettista arch. [REDACTED].

La proprietà a dimostrazione di ciò ha inviato una lettera del settore edilizia del comune di Sanremo del 10/06/2021 a firma del responsabile del procedimento ing. [REDACTED].

La lettera contiene la richiesta di integrazioni alla pratica edilizia effettuata dai vari uffici interessati e i relativi importi per cauzioni, contributi, oneri, costo di costruzione, urbanizzazioni.

Il servizio difesa del suolo prescrive una **cauzione** di € 1.000,00.

Il servizio viabilità chiede delle integrazioni alla pratica edilizia e subordina il rilascio del permesso di costruire a diversi adempimenti in parte già adempiuti come la stipula di atto di acquisto di un terreno mappale 4334 del foglio 36 di Sanremo della superficie di mq 518 in strada s. Lorenzo da destinarsi parcheggio pubblico al costo di € 31.000,00, qualità orto irriguo fiorito classe 1, reddito dominicale € 172,29.

La richiesta di sottoscrizione di convenzione urbanistica contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione, tempistiche e garanzie, ancora in forma di bozza.

Il versamento di € 37.882,93 del contributo concessorio ripartiti in costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Altri due **depositi cauzionali** per la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e allo smaltimento dei rifiuti per la demolizione e scavo pari a € 103.523,20

Diritti e bolli per € 216,00

Totale somma generale da versare per il ritiro del permesso a costruire € 142.622,13.

Il terreno per la realizzazione del parcheggio pubblico da cedersi è già stato acquistato dalla soc. [REDACTED] proponente.

La realizzazione del parcheggio a scomputo dovrebbe prevedere anche una progettazione architettonica ed anche strutturale per la realizzazione dei muri di contenimento delle terre, nonché di perizia geologica, al fine della realizzazione del parcheggio accanto a via San Lorenzo.

Allo scrivente non è stata fornita per quest'opera nessuna progettazione dettagliata, ma dall'esperienza lavorativa si stima il costo per onorari secondo le voci indicate di progettazione, direzione dei lavori e collaudi in € 6.500,00.

Rimane da verificare se il luogo risulta non inquinato da residui di amianto e/o altri materiali ritenuti pericolosi.

Per la realizzazione del parcheggio, della superficie di 518 m si stima un costo di € 60.000,00 pari a circa €/mq 116,00.

L'importo stimato di realizzazione comprende la realizzazione di muro di contenimento delle terre per ottenere un unico piano di livello con via San Lorenzo, la posa di materiale di riempimento compattato per la creazione di un fondo stabile, l'asfaltatura, la formazione di canali di raccolta e smaltimento delle acque piovane, comprensivo di illuminazione pubblica.

Ampia documentazione è stata fornita dalla soc. [REDACTED] come l'atto di acquisto del terreno rep. 157721 del 09/09/2021 del notaio [REDACTED] di Imperia, bozza di convenzione non ancora completata nelle parti salienti, tavole grafiche n. 1 - 2 - 2a - 2b - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8.

Dalla progettazione fornita si comprende che è prevista la totale demolizione dell'esistente e la successiva realizzazione di una autorimessa al piano seminterrato con possibilità di alloggiamento di 7 macchine con una superficie complessiva di mq 240,95 comprensiva di area di manovra e passaggi pedonali, di cui 140 mq destinati all'alloggiamento dei veicoli.

Al piano terra sono previsti 4 alloggi con terrazzino collegato con ascensore al piano seminterrato e al piano primo, oltre a scala condominiale aperta che raggiunge solo il piano primo ovvero la copertura.

Al piano primo sono stati previsti altri 3 alloggi con terrazzino.

Quindi:

Demolizione del fabbricato mc 1.900,00 x €/mc 25 =	€ 47.500,00
Costo di costruzione per mq 382 x €/mq 1.700,00 = arr.	€ 650.000,00
Costo di costruzione mq 300 x €/mq 900,00 =	€ <u>270.000,00</u>
TOTALE COSTI PER REALIZZAZIONE DELL'OPERA arr	€ 967.000,00
Oneri di urbanizzazione bolli e diritti (vedi lettera allegata)	€ 38.098,93
Depositi cauzionali (vedi lettera allegata)	€ 104.523,20
spese di costruzione del parcheggio da cedere fg 36 mapp.4334	€ <u>60.000,00</u>
TOTALE COSTI PER ONERI, CAUZIONI E PARCHEGGIO	€ 202.622,13
ONERI TECNICI 6% dei costi di costruzione arr.	€ 58.000,00
ONERI TECNICI per la progettazione del parcheggio a corpo	€ 6.500,00
PROFITTI INVESTITORE 14 % dei ricavi arr.	€ 253.000,00
ONERI FINANZIARI 6% dei costi di costruzione arr.	€ 58.000,00

RIEPILOGO VILLA STERN	
RICAVI	€ 1.810.000,00
COSTI DI REALIZZAZIONE	-€ 967.000,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONI, COSTO DI COSTRUZIONE, CONTRIBUTI, DIRITTI, CAUZIONI	-€ 202.622,13
ONERI PROFESSIONALI	-64.500,00
PROFITTI E ULTERIORI ONERI	-<u>311.000,00</u>
	€ 264.877,87
Vedi nota:DEPOSITI CAUZIONALI	€ 104.523,20
TOTALE VALORE DELLA INIZIATIVA EDILIZIA arr.	€ 370.000,00

Nota deposito cauzionale

I depositi cauzionali richiesti e calcolati dal comune di Sanremo ammontano ad una cifra di € 104.523,20. Tale cifra dovrà essere versata con bonifico bancario all'IBAN indicato dal comune di Sanremo nella lettera datata 10/6/2021, prima del rilascio del titolo edilizio.

Il deposito cauzionale richiesto si riferisce per la maggior cifra a garanzia della corretta e regolare esecuzione delle opere, nello specifico la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, ovvero il parcheggio in via San Lorenzo all'interno del mappale 4334 del foglio 36 di Sanremo e del corretto smaltimento dei detriti derivanti dagli scavi e dalle demolizioni dell'attuale fabbricato, denominato villa "Stern".

Se a seguito dei controlli degli uffici preposti del comune di Sanremo, o di professionisti incaricati, le opere di urbanizzazione e gli smaltimenti dei detriti fossero eseguiti rispettando le condizioni di un lavoro svolto a regola d'arte, la somma del deposito cauzionale di € 104.523,20 sarà rimborsata al proponente della iniziativa edilizia e quindi restituita.

Al contrario se le opere e/o gli smaltimenti non fossero eseguiti, tutto o in parte, a regola d'arte, la cifra non sarà rimborsata oppure rimborsata solo in parte.

Lo scrivente al momento non può conoscere il buon esito dell'operazione immobiliare e se in futuro vi saranno delle contestazioni in sede di collaudo delle opere realizzate.