

[REDACTED]
- 6 DIC. 2021
Prot. Gen. N° 7994

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Ing. ROGGERI Giovanni F.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA Di Immobile della [REDACTED] SPA ,
in Corso Mazzini,65 Sanremo**

1) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Giovanni ROGGERI, [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Imperia al n. [REDACTED] con Studio a [REDACTED] in [REDACTED] riceveva incarico dall'ing. [REDACTED] della Società [REDACTED] SPA di procedere alla Perizia di Stima sugli Immobili: negozio, piccola corte e posti auto esterni, siti a Sanremo (IM) in Corso Mazzini,65 e Censito al Foglio 46 di Sanremo, mappale, 1523, al fine di valutarne il valore di mercato degli stessi.

Si tratta infatti di stimare il più probabile valore di mercato di un immobile attualmente a destinazione commerciale, con relativi posti auto e spazio porticato esterno, ubicato lungo Corso Mazzini in un'una delle aree in cui sorgono nuovi complessi residenziali, aventi caratteristiche di grande attrattiva sul mercato immobiliare.

Tale immobile, di un solo piano fuori terra, ma con l'eventuale possibilità di ricavare un terrazzo panoramico – sulla copertura, è posto in una rotonda destinata esclusivamente all'inversione dei mezzi della [REDACTED] ubicata lungo Corso Mazzini, attorniata da bei complessi residenziali e con bella vista sul mare, non avendo nessun edificio nello spazio antistante.

Le buone dimensioni sui 100 mq. di superficie coperta e la posizione molto visibile, essendo lungo la strada che collega il Centro di Sanremo con Arma di Taggia e soprattutto con il Grande [REDACTED], in corso di ultimazione, lo rendono interessante anche con la destinazione commerciale attuale. Tuttavia è con la possibilità di trasformazione in edificio residenziale unifamiliare che, a mio avviso, si ottiene la massima valorizzazione del bene.

La buona volumetria, con lo spazio antistante, se adeguatamente valorizzato e progettato in prospettiva residenziale, richiede un modesto costo di intervento, ma permette una consistente rivalutazione del valore ai fini commerciali.

Infatti la stima del bene non può prescindere da un serio intervento di manutenzione straordinaria, sia che mantenga la destinazione commerciale attuale, sia che diventi un immobile residenziale, come ritengo sia auspicabile per il suo valore.

Infatti essendo stato occupato per molti anni, e non avendo avuto se non una sommaria manutenzione, oggi si presenta abbastanza deteriorato e con un'impiantistica che ne sconsiglia l'utilizzo, per motivi di sicurezza.

2) OPERAZIONI DI STIMA Ho quindi proceduto ad eseguire le visure catastali dell'immobile oggetto di Perizia, sito a Sanremo (IM) in Via Corso Mazzini,65., e [REDACTED]

censito al N.C.E.U alla sezione urbana di Sanremo Foglio 46, Mappale 1523 Zona cens. 1, Rendita Catastale € 2.443,87;

Ho eseguito la visura per verificare il bene sia ai fini della consistenza che della proprietà, il tutto comprende le planimetrie catastali, allegato C1a e C1b e la visura catastale C2.

Ho quindi condotto due sopralluoghi, in data 22 e 26 novembre 2021, accompagnato da un impiegato della [REDACTED] SPA.

Le visite mi sono servite per vedere l'immobile, sia dall'interno, che dall'esterno e quindi di verificarlo sotto il profilo amministrativo, datarlo a circa 55 anni orsono (il primo accatastamento ha la data 1.1.1967) e di dichiarare che le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi non rilevando, in apparenza, segni di abusi edilizi e le difformità rispetto alla planimetria catastale allegata (allegato C1a e C1b), o alla visura (allegato C2), sono solo interne molto modeste, regolarizzabili con una semplice CILA, .

Durante i due sopralluoghi, ho avuto modo di osservare l'immobile per valutare le opere necessarie a renderlo in primo luogo agibile e in secondo tempo appetibile sul mercato immobiliare. Ho prodotto pertanto la documentazione fotografica allegata (allegato A).

3) DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità immobiliare indipendente, attualmente a destinazione servizi legati alla viabilità - commerciale, da alcuni anni inutilizzata ed in passato destinata a esposizione e vendita di piastrelle ed altri materiali edili. La zona è di prestigio, l'edificio, come si osserva dalle fotografie allegate è ubicato in un punto strategico in un polo residenziale e commerciale (tra il Centro e [REDACTED]), tra le zone più interessanti e attraenti di Sanremo, sia per i residenti che per il mercato della seconda casa, nonché come punto di esposizione e vendita di molti prodotti, essendo estremamente visibile.

Infatti la zona è immediatamente raggiungibile per chi arrivi a Sanremo con la strada principale, in Liguria, la Via Aurelia, qui chiamata Corso G. Mazzini, e soprattutto con l'autostrada A10, essendo a pochi chilometri da Bussana di Sanremo, che si raggiunge immediatamente con l'Aurelia bis, appunto dal Casello autostradale di Taggia.

In particolare l'immobile ha un piano terra che presenta una collocazione sulla strada Corso Mazzini, con una vista sul mare che ne aumenta sensibilmente il valore commerciale e con ampie vetrine, oggi parzialmente mascherate e chiuse anche con semplice pittura.

Il valore immobiliare è comunque influenzato anche dalla vicinanza al Centro di Sanremo, e quindi a tutti i principali servizi della città: supermercato, edifici di culto, banche, ristoranti, bar, spiagge attrezzate, ed è in una posizione in cui facilmente si raggiungono, in bicicletta, grazie alla sottostante pista ciclabile del Ponente Ligure: Casinò e il teatro [REDACTED] in cui si svolge il Festival di Sanremo, o il Grande polo commerciale [REDACTED] in valle Armea.

Inoltre la singola unità immobiliare oggetto di valutazione, ha, anche oggi, caratteristiche di finitura e di organizzazione interna, che ne aumentano il valore e l'attrattiva sul mercato immobiliare, pur necessitando di lavori di manutenzione straordinaria.

La zona esterna che circonda l'edificio, pur mantenendo la circolazione dei mezzi della [redacted] nell'ipotesi di destinazione residenziale potrebbe essere protetta da chiusure e cancelli, è pertanto fruibile solo dagli occupanti, la tavola B2 allegata, ipotizza di lasciare un metro di rispetto attorno al fabbricato, sul retro.

L'esposizione dell'unità immobiliare risulta essere Sud pieno, e pur trattandosi di piano terra per la particolare ubicazione della stessa, si ha un'ottima luminosità dei vani abitativi ed una gradevole vista mare.

Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera, anche se in passato era stato occupato per molti anni da un negozio – esposizione di materiali edili e ancor prima era una stazione di servizio, con annesso auto lavaggio.

Inoltre veniva riscontrata una parziale rispondenza delle caratteristiche attuali dell'unità immobiliare con la scheda catastale presentata, ultima modifica, al N.C.E.U. di Imperia in data 22.01.2007, la cui copia, in scala ridotta, viene allegata alla presente con il numero (C1b). L'attuale categoria catastale, previa presentazione di, eventuale, cambio di destinazione d'uso, potrebbe cambiare dall'attuale E3 (categorie particolari di uso pubblico (edicole per giornali, bar, negozi) in attività residenziale (categoria A)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è posta al piano terra raggiungibile con zona porticata ed ampio spazio esterno che la separa da Corso Mazzini.

- un ampio ingresso – negozio diviso in due parti sul lato sud, dei locali a servizi, sul lato nord ed un ripostiglio sul lato est;
- un piccolo interrato di 12 mq, con scaletta interna destinato a deposito.

I locali hanno dimensioni ampie e sono ben utilizzabili, e, a mio avviso, nell'ipotesi di destinazione commerciale, a parte la rimozione di alcuni muri in cartongesso e una pavimentazione appoggiata sul pavimento preesistente, non richiede particolari progettazioni per nuove distribuzioni interne.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.

I sopra citati locali, presentavano, all'origine, buone finiture, con pitture lavabili applicate su tutte le pareti; i pavimenti di tutti i vani ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica del tipo usato all'epoca della costruzione.

I serramenti interni ed esterni, sono in legno verniciato o in metallo.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di acqua calda è assicurata mediante boiler elettrico.

Oggi, dopo circa 50 anni, in cui è stato abitato da persone che lo hanno trattato molto male, e non avendo avuto alcuna manutenzione, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione veramente ancora accettabile.

Infatti come si osserva da alcune fotografie allegate, gli impianti elettrici sono piuttosto datati, ma ancora funzionanti, gli impianti idraulici sono utilizzabili, gli infissi aprono bene, ci sono alcuni parziali rigonfiamenti e distacchi delle piastrelle.

4 DESCRIZIONE DELL'ESTERNO.

L'area esterna del locale commerciale, come risulta dalla planimetria ALLEGATA B attualmente ha una superficie di circa mq. 165, che diventano mq. 192, lasciando un spazio di 1 m sul lato nord. Essendo un'unica proprietà della [redacted] Spa c.

l'area in cui girano i filobus, e preso atto che si vuole finalizzare il tutto alla massima valorizzazione del bene immobile oggetto di stima, a mio avviso, sul retro del fabbricato, si dovrebbe prevedere di lasciare uno spazio, una striscia, a servizio del fabbricato variabile tra la larghezza di cm. 100 e cm. 110. Il tutto al fine di non ostacolare la manovra dei filobus, ma allo stesso tempo per avere un minimo di privacy, e di area verde, anche su questa parte meno interessante.

In tal modo tutto il fabbricato, che avrebbe una superficie esterna di mq. 192 (vedi allegato B2) acquisterebbe una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, soprattutto nella prospettiva cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Le aree esterne, sulle quali a mio avviso si potrebbero mantenere solo in parte le tettoie esistenti, diventerebbero quindi posto auto per almeno due autovetture e giardino, cortile per le rimanenti parti. Tali aree, ovviamente, solo un punto di forza di tutto il piccolo complesso immobiliare.

5) REGOLARITA' EDILIZIA – INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Dalla documentazione esaminata, ritengo l'immobile perfettamente regolare sotto il profilo urbanistico edilizio, per la coerenza con la planimetria catastale, con sole piccole variazioni interne, che non richiedono sanatoria edilizi, ma solo una CILA di assestamento.

La zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, ma non si valuta la necessità di accertamenti di compatibilità paesaggistica.

Il colloquio intercorso con il funzionario all'edilizia privata mi ha confermato quello che ho riscontrato dall'esterno, e quindi una sostanziale regolarità del bene. Inoltre non ritengo vi siano Condoni edilizi, né rilasciati, né in istruttoria, né in diniego.

Ho preso atto che non vi è alcun progetto di modifica, di ristrutturazione, di manutenzione.

Trattandosi di un edificio piuttosto datato nel tempo, e non avendo rilevato durante il sopralluogo alcuna traccia di lavori eseguiti negli ultimi anni, tranne opere in cartongesso immediatamente rimovibili, ritengo il tutto regolare sotto il profilo edilizio.

Per l'inquadramento Urbanistico, allego la Scheda Urbanistica della particella 1523 (Foglio 46 del Comune di Sanremo) Allegato D, sulla quale esiste un vincolo a destinazione pubblico per la sola area di manovra dei filobus, che in parte limiterei, come ho scritto al punto precedente, mentre non esistono vincoli specifici, ad eccezione di quelli ambientali del Dlgs 42/2004, ne di natura geologica ed anche la distanza dalla strada (Tipo F) comporta il solo mantenimento dei 5 metri di distanza, nell'ipotesi di voler realizzare un interrato od un ampliamento. Siamo infatti nel perimetro del Centro Abitato ed il PUC, approvato nell'ottobre del 2018, fa rientrare l'area nell'ambito e distretto TU_11, ambito di riqualificazione, senza sostanziali vincoli particolari.

Ho quindi chiesto un appuntamento alla Geom. [REDACTED] e all'arch. [REDACTED] Responsabile dell'urbanistica, che mi hanno confermato la possibilità di cambio di destinazione d'uso, non escludendo la possibilità di incremento volumetrico ai sensi del Piano Casa. Di questo tuttavia non ne tengo conto nella valutazione, in quanto ritengo più vantaggioso il solo cambio di destinazione d'uso, con intervento di manutenzione straordinaria.

Ai fini della presente stima, pur essendovi la possibilità della demolizione e ricostruzione, considero la sola possibilità di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso da commerciale - servizi a residenziale. In questo caso il costo degli oneri di

urbanizzazione che si devono corrispondere al comune di Sanremo sarebbero di €/mq 72,92, pari, ad oggi, alla metà di quelli residenziali di €/mq 145,84. Per un Totale quindi da versare, calcolando la superficie netta interna di mq. 83, di € 6.000,00 circa. Mentre i costi di intervento li stimo in circa €/mq.500,00 per un totale, comprese le sistemazioni esterne, di 70.000,00 euro, oltre ad € 7.000,00 di Spese Tecniche, per un costo **TOTALE di €85.000,00** comprendente il cambio di destinazione d'uso, e il rinnovo architettonico, sia all'interno che all'esterno, con livello di finitura medio alto.

6) MISURE DELL'IMMOBILE.

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, e in studio sulla planimetria catastale, la superficie complessiva dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 100,00 **SUPERFICIE LORDA ABITABILE**, quindi al lordo dell'incidenza delle murature.

Per valutare la Superficie Commerciale a tale superficie dovrà essere aggiunto un valore pari al 15% delle superfici scoperte, esclusa la striscia sul retro di circa 1,1 metri, sopra descritta, avente metratura di mq.165, anziché mq. 192.

Pertanto risulta:

- Superficie coperta	mq.	99,00
- Superficie scoperta mq 165 (15%)	mq.	24,75
- Superficie interrata mq. 12 (40%)	mq.	4,80
Totale Superficie commerciale lorda	mq	128,55



7) GIUDIZIO DI STIMA.

La relazione è stata formulata considerando che un giudizio di stima nella sua globalità deve essere caratterizzato dalla logica, dalla previsione, dall'ordinarietà e soprattutto dalla praticità, cioè deve soddisfare l'esigenza pratica per la quale è richiesto.

Oltre a ciò in riferimento all'ordinarietà, ha voluto considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio in cui il bene è situato. Nella valutazione è stato assegnato il valore di mercato, ossia di compravendite avvenute, le quali, attraverso domande e offerte, creano un certo clima economico a cui le altre azioni di tale natura sono costrette ad uniformarsi.

Si deve tener conto che sul mare nell'area ubicata all'ingresso est di Sanremo, siamo in zona vicino al centro e molto panoramica e quindi molta ambita nel mercato della seconda casa, e molto vicini al mare, con spiagge attrezzate, lungo la pista ciclabile, che conduce, anche a piedi o in bicicletta, ai principali servizi della città.

Per avere dei valori di riferimento ho condotto una indagine presso Agenzie immobiliari di Sanremo, che operano nella zona, mi sono basato su immobili venduti e invenduti (ovviamente deprezzati rispetto al prezzo richiesto) e ho confrontato i valori medi ottenuti, con quelli osservati sul Sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, OMI, per area adiacente molto simile in termini di valori residenziali, che qui allego (Allegato E). I valori ottenuti variano dai 3800 €/mq ai 5.000,00 €/mq. Per Ville e Villini in buono stato, come io considero quello oggetto di perizia dopo l'intervento sotto indicato del costo totale sopraddetto di €85.000,00, il valore OMI varia tra i 3.800,00 e i 4.500,00 €/mq. Io considero il valore di € 3.800

€/mq, il minimo, in modo da considerare, con un valore medio tra i due, anche un utile di impresa.

Il mercato infatti, in questo momento, presenta alcuni interessanti termini di paragone nella zona e quindi ho ricavato i seguenti valori. Un particolare valore è dato dal l'area esterna, utilizzabile, oltre per parcheggio, anche per pranzare e per godere del mare, è di buone dimensioni, e per questo ho valutato la stessa con la percentuale al 15%, grazie anche alla stupenda esposizione verso il mare.

Influenza dello stato di conservazione.

Essendo in possesso per la ristrutturazione completa dell'alloggio, e quindi per:

- *Rimozione completa degli impianti, delle pavimentazioni, dei rivestimenti e delle tinteggiature;*
- *Rifacimento completo degli impianti, oggi parzialmente obsoleti; tale rifacimento comprende l'impianto elettrico, l'impianto telefonico e la televisione satellitare, con la predisposizione delle tapparelle elettriche, dell'impianto di allarme, oltre ad una accentuata automazione, rifacimento dell'impianto idraulico;*
- *realizzazione di impianto di condizionamento a pompa di calore;*
- *rifacimento di pavimentazioni, e dei sottofondi, prevalentemente in legno e comunque di elevato pregio;*
- *rifacimento dei bagni e della cucina, sempre con nuovi sanitari di elevata qualità,*
- *sostituzione di tutti gli infissi, sia interni che esterni, con altri a elevata tenuta e taglio termico;*
- *rifacimento completo di rivestimenti, parzialmente anche degli intonaci, delle tappezzerie e delle tinteggiature, con standard qualitativi medio alti.*

Il preventivo per le opere relative al fabbricato, da me ipotizzato, è di euro 50.000,00, oltre ad € 20.000,00 per le sistemazioni esterne, oltre iva, se a queste sommiamo le spese di progettazione e la direzione lavori, gli oneri per il cambio di destinazione d'uso e un minimo di imprevisti, arriviamo a circa € 85.000,00. Io ritengo che sia congruo in quanto è finalizzato a dare il lavoro finito e completo a regola d'arte e con gli standard qualitativi medio alti.

Nel ricercare quindi il valore di mercato avevo due possibilità:

- 1) *valutare l'alloggio nello stato attuale, all'interno fatiscente in cui oggi si trova, e quindi considerando un valore di mercato sull'ordine dei €/mq 3.000,00 .*
- 2) *Considerare il valore dello stesso alloggio perfettamente finito, dopo la ristrutturazione sopraindicata, e quindi con valori di mercato sull'ordine dei €/mq 3.800,00 – 4.000,00.*

Entrambi i valori li troviamo, e li abbiamo riscontrati, presso le agenzie immobiliari interpellate, e sui valori OMI allegati.

La differenza molto alta di €/mq 1000,00 - 800,00, non ci deve stupire. Infatti l'alto standard qualitativo: della posizione, della zona residenziale riservata, della bella esposizione, l'indipendenza, sono perfettamente compatibili con un'unità ad alti valori abitativi.

Nello stato attuale se ne ricava invece una impressione non molto positiva e si è costretti, da parte di possibili acquirenti, a investire molte risorse, e molto tempo, nella ristrutturazione. In questi casi il lavoro di progettazione e organizzazione delle maestranze, e i relativi costi della ristrutturazione, vengono spesso sopravvalutati, soprattutto da

possibili clienti, non professionisti e magari provenienti da altra regione. La sopra valutazione dei lavori, porta ovviamente ad una sensibile sottostima del bene immobiliare.

Il valore totale del bene da stimare, nella prima ipotesi, sarà quindi di :

€/mq 3.000,00 x mq.128,53 = € 385.590,00 che arrotondo ad euro 385.000,00.

Tale prezzo considera la posizione, e lo stato di conservazione attuale piuttosto degradato.

Il valore totale del bene da stimare, nella seconda ipotesi, dopo i lavori di ristrutturazione, sarà invece di :

€/mq 3,800,00 x mq. 128,53 = € 488.414,00, dal quale detraggo i costi della ristrutturazione, pari a: € 85.000 per cui ottengo: €403.414,00 che arrotondo ad euro 400.000,00 questo valere lo ritengo il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima.

8) CONCLUSIONI.

A conclusione di tutte le esposizioni e studi innanzi accennati, nonché a fronte delle comparazioni eseguite dal confronto con altri immobili simili compravenduti in Sanremo, in zone simili, e con le valutazioni reperibili sul sito del Ministero delle Finanze (Osservatorio Mercato Immobiliare), il sottoscritto Ingegnere giudica che le unità immobiliari oggetto della presente Perizia abbiano un valore commerciale alla data odierna, e QUINDI AL NETTO DEL COSTO DI RISTRUTTURAZIONE, AMMONTANTE A CIRCA € 85.000,00, di: € 400.000,00 (quattrocentomila).

Con quanto sopra descritto ed accertato, nonché valutato, il sottoscritto Ingegnere ROGGERI Giovanni ritiene di avere bene e fedelmente assolto l'incarico affidatogli.

S. Stefano al Mare, 06.12.2021


UFFICIO GIUDICE DI PACE
DI IMPERIA




RG: 1707/2021

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

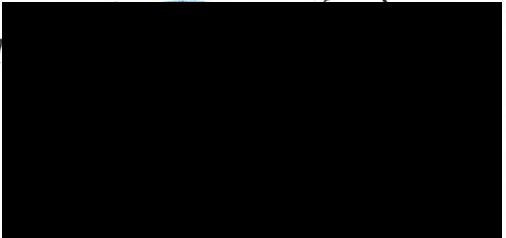
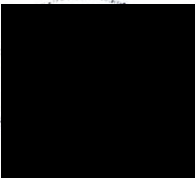
L'anno duemilaventuno il giorno sei del mese di dicembre davanti il sottoscritto

Coll. di Cancelleria è personalmente comparso: l'ing. Giovanni Roggeri, nato 

, il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito, il comparente presta giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto scopo che quello di fare conoscere al Giudice la verità".

Il Coll. di cancelleria





Scheda urbanistica particella

(I dati contenuti nella presente scheda sono da ritenersi indicativi e non probatori)

Sezione: **Sanremo** Foglio: **46** Mappale: **1523**



Piano Urbanistico Comunale - adottato 13/05/2021

Ambiti e distretti

TU_11	Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale a margine del tessuto storico del centro Città, compresi i quartieri di Polo Nordo, Tinasso, Baragallo e San Martino, soggetto a norme di conformità	100.0%
-------	---	--------

Servizi ed infrastrutture

Strade Da Riqualificare	8.8%
-------------------------	------

Piano Urbanistico Comunale - approvato 09/05/2019

Ambiti e distretti

TU_11	Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale a margine del tessuto storico del centro Città, compresi i quartieri di Polo Nordo, Tinasso, Baragallo e San Martino, soggetto a norme di conformità	100.0%
-------	---	--------

Servizi ed infrastrutture

Se379	Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	43.1%
Strada da riqualificare	Strade da riqualificare	8.8%

Suscettività d'uso

3	classe 3 - Aree con suscettività d'uso condizionata (Art. 16 Norme Geologiche del PUC)	100.0%
---	--	--------

Suscettività d'uso

3	classe 3 - Aree con suscettività d'uso condizionata (Art. 16 Norme Geologiche del PUC)	100.0%
---	--	--------

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo

TU	Tessuto Urbano	100.0%
----	----------------	--------

Piano di Bacino**Ambiti**

Ambito 3	Sanremese (ambito n. 3)	100.0%
----------	-------------------------	--------

Bacini

Bac. S. F.	Bacino San Francesco	100.0%
------------	----------------------	--------

Carta di suscettività al dissesto del bacino San Francesco

Pg0	Suscettività al dissesto molto bassa: aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.	100.0%
-----	--	--------

Vincoli ambientali**DLgs 42/2004 art.136 c.1 lett c, d (ex DM 24/04/1985)**

Decr. Min. 24.04.1985	DLgs 42/2004 art.136 c.1 lett c, d (Decreto Ministeriale del 24 aprile 1985)	100.0%
--------------------------	--	--------

Centro abitato**Delimitazione ai sensi degli artt. 3 e 4 Nuovo codice della strada D.L. 285/1992**

Interno	Area interna alla delimitazione del centro abitato - artt. 3 e 4 nuovo codice della strada D.L. 285/1992	100.0%
---------	--	--------

Centro edificato**Delimitazione ai sensi dell'art. 18 L. 865/71**

Interno	Area interna alla delimitazione del centro edificato art. 18 L. 865/71	100.0%
---------	--	--------

Livelli amministrativi**Sezioni ISTAT 2011**

S. 85	Sezione 85	99.9%
-------	------------	-------

ALLEGATO E

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: IMPERIA

Comune: SAN REMO

Fascia/zona: Semicentrale/A OVEST DI CAPO VERDE, VIA MAZZINI E TRAVERSE

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
				Superficie (L/N)			Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2800	4200	L	8	12	L
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	5,7	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2400	L	6	8,6	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1350	L	4,9	6,9	L
Box	NORMALE	1600	2300	L	7,2	10,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1700	L	5,2	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	750	1100	L	3,3	4,9	L
Ville e Villini	NORMALE	2600	3300	L	7,5	10,5	L

•Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

•Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

•Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

•La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

•Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

