

10 MAR. 2022

- 8 MAR. 2022

1

Prot. Gen. N°

1785

Ing. Giovanni De Cicco -

Ing. Gerolamo Borghese -

IMPERIA - PIEVE DI TECO (Provincia di Imperia)

Committente: Società " " con sede in
n°365, 18100 - IMPERIA C.F.

Immobili: siti in Via Nazionale n°365 a Imperia ed in Via Nazionale n°21 a Pieve di Teco
(IM)

PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

----- O -----

Agli scriventi Ingegneri

- **Giovanni De Cicco**, nato , C.F.

iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di

- **Gerolamo Borghese**, nato C.F.

iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di

con incarico conferito dalla Committente Società " " già
dai primi mesi dell'anno 2020 è stato richiesto di determinare il valore di stima dell'epoca
di immobili di proprietà della medesima, e precisamente:

- l'edificio industriale con annesso terreno pertinenziale in cui ha sede l'attività
della Committente " " in " " n°365 a Imperia;

- l'autorimessa ubicata in Via Nazionale n°21 a Pieve di Teco (IM).

Eseguiti gli opportuni accertamenti, nel mese di marzo 2020 sono stati determinati i valori
di seguito riportati e tempestivamente inoltrati in bozza alla Committente.

Da allora, la Committente medesima ha preso atto della stima ed a tutt'oggi non ha comunicato alcuna sopravvenuta variazione nei principali parametri tecnico-giuridici impiegati per i conteggi: tutto quanto sopra considerato, con la presente perizia, gli scriventi riconfermano alla data odierna la stima del marzo 2020, in quanto ritenuta sostanzialmente invariata.

1.) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

L'Azienda svolge servizi di trasporto pubblico di persone, noleggio di autobus, escursioni, revisioni di veicoli, ecc.

2.) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima hanno le seguenti ubicazioni.

2.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Gli immobili di Imperia, in cui ha sede l'attività della Committente, sono ubicati in località Sgorreto.

Gli immobili, nel loro complesso, sono posti in fregio alla [REDACTED] (S.S. 28 per il Piemonte), compresi tra questa (a Nord - Est) ed il Torrente Impero (a Sud - Ovest) sulla sua sponda sinistra.

2.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO

L'autorimessa di Pieve di Teco è ubicata in pieno centro cittadino, nel quadrante lato Nord - Ovest dell'abitato, nelle immediatezze dell'ex Convento degli Agostiniani, in fregio alla [REDACTED] (S.S.28 per il Piemonte), lato Mezzogiorno (direzione S-S-W).

3.) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si descrivono di seguito gli immobili oggetto di stima.

3.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Il complesso immobiliare è composto dall'edificio industriale e dall'area pertinenziale impiegata per lo svolgimento dell'attività, sulla quale insistono ulteriori manufatti accessori.

3.1.1.) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.

L'edificio industriale sorge all'interno di una ampia area pertinenziale, connessa fisicamente e funzionalmente con l'attività attualmente insediata. La superficie complessiva del lotto (Mapp. 220, 610 e 619) è di catastali mq $(4.982+6.557+73) =$

mq 11.612. La superficie coperta fuori terra dell'edificio principale è mq 1.400, quella del piano interrato è mq 1.927. All'interno dell'area insistono: un impianto di lavaggio mezzi, una officina collaudi, uno spogliatoio-deposito ed un ufficio-w.c. coperti da tettoia, una cabina di trasformazione elettrica ed un deposito: corpi a sè stanti, della superficie coperta complessiva di mq 540. Conseguentemente l'area pertinenziale esterna libera di proprietà della Committente si estende su complessivi mq. $(11.612 - 1.400 - 540) = \text{mq } 9.672$.

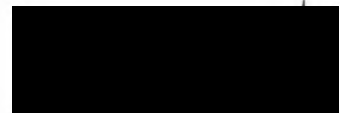
Detta porzione rimanente della corte, sostenuta da un importante muro d'argine sul lato del Torrente Impero e debitamente pavimentata in conglomerato bituminoso, è adibita ad ingresso, passaggi ed area di parcheggio e manovra. Sull'area esterna insistono ulteriori manufatti (vari muri di sostegno, distributore carburante, depuratore-deposito, struttura semiamovibile "Kopron", impianti vari, cabine, opere di sistemazione del terreno, recinzioni, ecc.) il cui valore si considera compreso in quello dell'area.

3.1.2.) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Costituiscono oggetto della presente stima l'edificio industriale e l'area pertinenziale: il tutto di proprietà della Committente.

L'edificio industriale è formato da due livelli principali fuori terra e da un piano interrato. La parte fuori terra ha forma in pianta allungata, orientata in direzione da Nord - Est verso Sud - Ovest, parallela in quel tratto alla [REDACTED] ed è formata dall'unione di due elementi rettangolari. L'interrato ha conformazione approssimativamente trapezia con riseghe. La costruzione, fin dall'origine adibita allo svolgimento delle attività d'istituto della Committente, è stata in parte (e solo per un certo periodo) destinata ad attività per l'istruzione (scolastiche), con l'insediamento del Centro di Formazione Professionale "G. PASTORE" promosso dall'Amministrazione Provinciale di Imperia. Sotto il profilo distributivo al momento attuale abbiamo:

- PIANO INTERRATO: adibito a magazzino ricambi (parzialmente soppalcato) con i relativi uffici, locali archivio, magazzini, reparto carrozzeria con annesso forno, locali docce, spogliatoi e vani tecnici (caldaie, pompe, gruppi elettrogeni ecc.);
- PIANO TERRA: destinato prevalentemente ad officina con annessi uffici, zone lavaggio e revisione motori, elettrauto e servizi, oltre ad un livello soppalcato con ulteriore ufficio, deposito e ripostiglio; a questo piano si trovano altresì



ingresso - portineria e bar - spaccio; in corrispondenza della testata a Nord - Ovest sono inoltre ubicati locali ora ad uso officina ed un tempo adibiti ad attività scolastica (n°3 aule - laboratorio con servizi igienici e vani accessori);

- PIANO AMMEZZATO (lato Nord-Est, area soprastante la portineria-spaccio): ora locali uffici, un tempo adibiti ad attività scolastica (tre aule, corridoio, servizi e disimpegno);

- PIANO PRIMO: adibito per la maggior parte ad uffici "open space" con annessi locali archivio, portineria, vani tecnici e servizi; a questo livello si trovano vani a pregressa destinazione residenziale (alloggio del custode) anch'essi ora adibiti ad uso ufficio; sempre a questo piano, in corrispondenza dell'estremità a Nord - Ovest, si trovano locali, ora solo in parte usati, con destinazione sala riunioni, archivi, ecc., una volta adibiti ad attività scolastica (n°3 aule, sala professori, locali presidenza - segreteria, portineria, disimpegni e servizi);

La struttura dell'edificio è prevalentemente in elementi in conglomerato cementizio armato di tipo prefabbricato, ed anche i tamponamenti sono per la maggior parte costituiti da elementi della medesima tipologia opportunamente coibentati ed idoneamente rifiniti; nell'interrato si hanno muri perimetrali contro terra in conglomerato cementizio armato gettato in opera e la porzione soppalcata in struttura metallica.

La copertura è del tipo piano, accessibile dal vano scala, ma non fruibile né fruibile, per la presenza di guaina del tipo non idoneo al calpestio, di lucernai emergenti, di conduttori dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche tipo "gabbia di Faraday" correnti a pavimento, per la mancanza di parapetti, ecc.

Per quanto riguarda i livelli superiori adibiti ad uffici (ed alla pregressa attività scolastica), si riscontrano buone finiture: pavimentazioni prevalentemente in monocottura, serramenti esterni a struttura metallica, porte del tipo civile, idonee controsoffittature, servizi igienici efficienti e puliti, buona dotazione impiantistica. Le medesime considerazioni valgono per i locali portineria e spaccio.

Ai piani inferiori, e per le attività del tipo officina e similari, si hanno specifiche finiture, funzionali ed idonee alle lavorazioni insediate: le pavimentazioni sono in battuto di cemento liscio, le comunicazioni con l'esterno sono assicurate da ampie saracinesche

metalliche, le dorsali degli impianti sono in canaletta e le strutture edilizie a vista. I collegamenti verticali sono assicurati da un comodo vano scala nel quale sono allocati anche due ascensori. I due livelli inferiori sono collegati altresì da un ulteriore impianto montacarichi. Il fabbricato è dotato di un impianto di riscaldamento - raffrescamento del tipo a pompa di calore, integrato da un impianto a gasolio che viene attivato quando necessario per far fronte a periodi particolarmente rigidi, o nei periodi di manutenzione dell'altro impianto.

L'area pertinenziale esterna costituisce corpo unico connesso fisicamente e funzionalmente ed al servizio dell'edificio industriale.

L'area è costituita da un ampio piazzale disposto per la maggior parte a livello della contigua Via Nazionale - S.S. 28 per il Piemonte, approssimativamente alla quota del piano terra con una rampa lato fiume che degrada fino al livello dell'interrato, cui dà comodo accesso tramite il piazzale alla quota inferiore; la complessiva forma in pianta è approssimativamente trapezia, allungata in direzione Nord - Ovest / Sud - Est, sostenuta a valle da un importante muro d'argine a confine con l'alveo del Torrente Impero.

Tutta l'area esterna è ben pavimentata in conglomerato bituminoso (asfalto) in buone condizioni di conservazione e manutenzione nonostante le condizioni d'uso gravose cui è sottoposta (transito e manovra di pullman).

A margine delle superfici destinate al transito veicolare si trovano, razionalmente disposti, marciapiedi pavimentati con "autobloccanti", bene individuati e delimitati da idonee cordolature in cemento.

Tutta la superficie è delimitata da recinzioni o barriere metalliche.

3.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

Il fabbricato di Pieve di Teco si sviluppa lungo la Via Nazionale - S.S. 28 lato Mezzogiorno e fa parte di un fronte edificato di tipo lineare, interposto tra la strada ed il Complesso Monumentale "ex Convento degli Agostiniani".

L'immobile, di remota costruzione (del tipo "storico") ha forma in pianta rettangolare con riseghe, allungata da Ponente in direzione Levante, lungo lo sviluppo della strada.

La copertura è prevalentemente del tipo tetto a capanna, con una modesta porzione a terrazzo piano.

La superficie lorda coperta dell'immobile è mq 390, l'altezza esterna lorda variabile da ml 3,20 a ml 5,50, il corrispondente volume esterno geometrico lordo è mc 1.700 circa. L'accesso al fabbricato è garantito da un'ampia apertura carrabile (idonea al passaggio degli autobus) affacciata direttamente sulla [REDACTED] in corrispondenza dell'angolo Nord - Ovest del fabbricato e disposta in posizione leggermente inclinata rispetto all'asse stradale per favorire le manovre.

Al'interno si trova un ampio locale sviluppato per tutta la lunghezza della costruzione destinato alla rimessa degli autobus con fossa di lavoro e zona di lavaggio nell'angolo Sud - Ovest; nello spazio rimanente d'angolo, verso Mezzogiorno, debitamente disimpegnati, si trovano un locale adibito ad ufficio, servizi igienici ed un piccolo magazzino ricambi.

La struttura dell'edificio è formata da muratura perimetrale portante dell'epoca con pilastri/setti in pietrame connessi con malta, i (pochi) tamponamenti della zona ufficio sono in laterizio.

La struttura del tetto di copertura è costituita dalle importanti capriate in legno originarie, la zona uffici è coperta da una porzione di solaio piano in laterocemento. Il manto di copertura del tetto, rinnovato nell'anno 2014, è in lastre di fibrocemento.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio.

In aderenza al fabbricato, lato di Ponente, in corrispondenza della Strada Comunale dei Piani di San Pietro - (vecchia), si trovano i residui di una colonna di distribuzione del carburante da tempo dismessa.

5.) DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:

Si illustrano di seguito i dati catastali degli immobili oggetto di stima.

Nel Catasto del Comune di Imperia, Censuario Borgo Sant'Agata, Foglio n°1, in capo alla Partita N.C.T. n°1 AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI:

- Terreno Mappale 200, ENTE URBANO di mq 4.982;
- Terreno Mappale 610, ENTE URBANO di mq 6.557;
- Mappale 619, ENTE URBANO di mq 73.

Nel Catasto del Comune di Imperia, Censuario Borgo Sant'Agata:

- Mapp. 200 Sub. 2 intestato alla Committente: Cat. E/1, cioè stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei, Rendita Catastale €26.855,76, indirizzo Via Nazionale n. 365;
- Mapp. 200 Sub. 3 intestato alla Committente: Cat. B/5, cioè scuole e laboratori scientifici, Classe 5, Consistenza 2.560 mc, Rendita Catastale €1.322,14, indirizzo Via Nazionale n. 365;
- Mapp. 200 Sub. 4 intestato alla Committente: Cat. A/4, cioè abitazione di tipo popolare (ex alloggio del custode), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale EURO 153,39, indirizzo Via Nazionale n. 365;
- Mapp. 610 Sub. 1 intestato alla Committente: Cat. E/1, cioè stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei, Rendita Catastale €16.961,01, indirizzo Via Nazionale n. 365, piano terra;
- Mapp. 619 Sub. 1 intestato alla Committente: Cat. C/2, cioè magazzino/locale di deposito, Classe 3, Consistenza 37 mq, Rendita Catastale EURO 93,63, indirizzo Via Nazionale n.365;
- Mapp. 619 Sub. 2 intestato alla Committente: Cat. C/2, cioè magazzino/locale di deposito, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita Catastale EURO 68,33, indirizzo Via Nazionale n.365.

Nel Catasto del Comune di Pieve di Teco, Foglio n°16, in capo alla Partita N.C.T. n°1 AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI, Mappale 92, ENTE URBANO di mq 413;
 Nel Catasto del Comune di Pieve di Teco, Foglio 16:

- Mappale 92, intestato alla Committente: Cat. C/6, cioè rimesse (oltre che stalle, scuderie, autorimesse ...), Rendita Catastale €. 778,40, indirizzo Via Nazionale n. 7; Piano terra, Classe 4, Consistenza 314 mq.

11.) CRITERI ESTIMATIVI E STIMA DEL VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Si espongono di seguito i criteri estimativi adottati ed il valore attuale degli immobili. Preliminarmente sono stati calcolati i parametri salienti degli immobili stessi, cioè le superfici ed i volumi; seguono i calcoli del valore attuale.

La stima è effettuata in base a valori derivanti da ricerche di mercato, valutazioni di immobili similari e da conoscenze dirette del perito.

Essa tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare di Imperia e dell'immobile di Pieve di Teco, come illustrate nella perizia.

Si è tenuto particolare conto, infine, anche dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare insediato presso l'Agenzia delle Entrate per le specifiche zone territoriali omogenee (zona OMI) di entrambi i Comuni che individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

11.1.) IMMOBILI DI IMPERIA: CONSIDERAZIONI PARTICOLARI E STIMA

Mappale 200 Fabbricato principale

Piani S1 – T – Ammezz. – 1° mq 4.886,88 €/mq 1.240,00 € 6.059.725,00

Manufatti principali insistenti sull'area pertinenziale: Lavaggio mezzi, Officina collaudi, Spogliatoio deposito, Ufficio – wc, Tettoia, Cabina elettrica, Deposito

mq 540,32 €/mq 1.340,00 € 724.028,80

Terreno Mappali 200, 619 e 610 = mq 11.612,00, dedotto il sedime del fabbricato principale e dei manufatti pari a mq 1.940,32, restano:

mq 9.671,68 €/mq 180,00 € 1.740.902,40

Totale immobili di Imperia = € 8.524.656,20

11.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

Piano terra mq 390,00 €/mq 835,00 € 325.650,00

STIMA COMPLESSIVA IMMOBILI DI IMPERIA E DI PIEVE DI TECO

Il valore complessivo di stima a valore attuale degli immobili risulta pertanto:

| | |
|---|----------------|
| Complesso immobiliare di Imperia, regione Sgorreto: | € 8.524.656,20 |
| Immobile a Pieve di Teco, rimessa di Via Nazionale: | € 325.650,00 |
| Totale | € 8.850.306,20 |

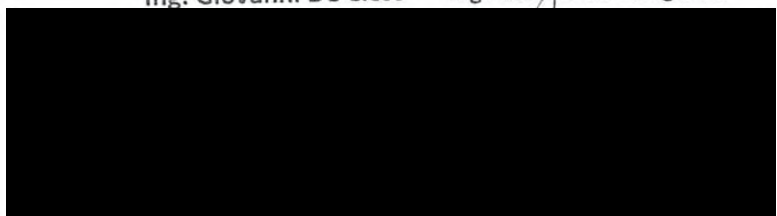
In cifra tonda, € 8.850.000,00 (Diconsi € ottomilioniottocentocinquantamila/00). Il tutto come meglio illustrato sulla unita relazione con relativi allegati.

Imperia, li 8 marzo 2022.

In fede.

I TECNICI

Ing. Giovanni De Cicco Ing. Gerolamo Borghese





GIUDICE DI PACE di IMPERIA
VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Reg. Cronologico n° 375/2022..

IL SOTTOSCRITTO (NOME) Gerolamo

COGNOME: Borghese

NATO A [REDACTED]

RESIDENTE A [REDACTED]

VIA [REDACTED]

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”**. Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO [REDACTED]

ESENTE Bollo ex L. 10/05/2002 m. 91

GIURAMENTO RESO DAVANTI AL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE

IL _____

09 MAR. 2022

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] I.DIRETTORE AMMINISTRATIVO [REDACTED]

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.

Ing. Giovanni De Cicco – [REDACTED]
[REDACTED]

Ing. Gerolamo Borghese – [REDACTED]
[REDACTED]

Comuni di IMPERIA – PIEVE DI TECO (IM)

Committente:

Società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] n°365,
18100 – IMPERIA, Leg. Rapp. dal Presidente Dott. [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Immobili:

siti in Via Nazionale n°365 a Imperia ed in Via Nazionale n°21 a Pieve di Teco
(IM).

Lavoro:

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Imperia, li 13 marzo 2020

I TECNICI

Ing. Giovanni De Cicco

Ing. Gerolamo Borghese

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Agli scriventi Ingegneri

- **Giovanni De Cicco,** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
- **Gerolamo Borghese,** [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

con incarico conferito dalla Committente Società "[REDACTED]"
è stato richiesto di determinare il valore di stima attuale di immobili di proprietà della medesima, e precisamente:

- l'edificio industriale con annesso terreno pertinenziale in cui ha sede l'attività della Committente "[REDACTED]" in [REDACTED] n°365 a Imperia;
- l'autorimessa ubicata in Via Nazionale n°21 a Pieve di Teco (IM).

1.) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

L'Azienda, certificata UNI EN ISO 9001:2000 N° 16038, svolge servizi di: - Trasporto pubblico di persone su linee urbane ed extraurbane con autobus e filobus su tutta la provincia di Imperia:

- Noleggio di autobus Gran Turismo su tutto il territorio nazionale ed internazionale;
- Escursioni da San Remo per Montecarlo (MC), Nizza (F) e Cannes (F) con guide specializzate;
- Rimozioni forzate per il Comune di Imperia e San Remo;
- Revisioni di veicoli sino a 35 q.li, ciclomotori, motocicli a due, tre e quattro ruote;
- Rilascio del "Bollino Blu" per il transito nei centri storici;

- Servizi per il trasporto dei disabili (disabili motori e psichici, del lavoro, persone ultrasessantacinquenni con disabilità).

2.) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima hanno le seguenti ubicazioni.

2.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Gli immobili di Imperia, in cui ha sede l'attività della Committente, sono ubicati in località Sgorreto: area a vocazione prevalentemente commerciale che dista, in linea d'aria, circa 4 chilometri da Piazza Dante (cioè dal centro storico, economico e sociale di Oneglia) e circa 1,50 - 2 chilometri dal centro di Pontedassio.

Gli immobili, nel loro complesso, sono posti in fregio alla [REDACTED] (S.S. 28 per il Piemonte), compresi tra questa (a Nord - Est) ed il Torrente Impero (a Sud - Ovest) sulla sua sponda sinistra.

Il sito è pertanto in posizione molto privilegiata sotto il profilo dell'accessibilità e della localizzazione, in quanto posto a diretto contatto del principale asse di collegamento locale e Provinciale con il Piemonte (S.S. 28).

Il casello autostradale di Imperia Est e la nuova stazione ferroviaria cittadina distano, in linea d'aria, circa 3 chilometri.

La centralità, come pure la dotazione di servizi sono pertanto oggettivamente buone: possono essere definite eccellenti, perché "strategiche", in relazione alla specifica attività attualmente insediata.

2.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO

L'autorimessa di Pieve di Teco è ubicata in pieno centro cittadino, nel quadrante lato Nord - Ovest dell'abitato, nelle immediatezze dell'ex Convento degli Agostiniani, in fregio alla Via Nazionale (S.S. 28 per il Piemonte), verso Mezzogiorno (direzione S-S-W).

Il manufatto è pertanto in posizione molto privilegiata sotto il profilo dell'accessibilità e della localizzazione, in quanto direttamente accessibile e posto a diretto contatto del principale asse di collegamento locale (e Provinciale) tra Liguria e Piemonte.

La centralità, come pure la dotazione di servizi sono pertanto oggettivamente buone o ottime in quanto "strategiche", in relazione alla specifica attività attualmente insediata.

3.) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si descrivono di seguito gli immobili oggetto di stima.

3.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Il complesso immobiliare è composto dall'edificio industriale e dall'area pertinenziale impiegata per lo svolgimento dell'attività, sulla quale insistono ulteriori manufatti accessori.

3.1.1.) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.

L'edificio industriale sorge all'interno di una ampia area pertinenziale, connessa fisicamente e funzionalmente con l'attività attualmente insediata.

La superficie complessiva del lotto (Mapp. 220, 610 e 619) è di catastali mq $(4.982+6.557+73) = \text{mq } 11.612$.

La superficie coperta fuori terra dell'edificio principale è mq 1.400, quella del piano interrato è mq 1.927.

All'interno dell'area insistono: un impianto di lavaggio mezzi, una officina collaudi, uno spogliatoio-deposito ed un ufficio-w.c. coperti da tettoia, una cabina di trasformazione elettrica ed un deposito: corpi a sè stanti, della superficie coperta complessiva di mq 540.

Conseguentemente l'area pertinenziale esterna libera di proprietà della Committente si estende su complessivi mq. $(11.612 - 1.400 - 540) = \text{mq } 9.672$.

Detta porzione rimanente della corte, sostenuta da un importante muro d'argine sul lato del Torrente Impero e debitamente pavimentata in conglomerato bituminoso, è adibita ad ingresso, passaggi ed area di parcheggio e manovra.

Sull'area esterna insistono ulteriori manufatti (vari muri di sostegno, distributore carburante, depuratore-deposito, struttura semiamovibile "Kopron", impianti vari, cabine, opere di sistemazione del terreno, recinzioni, ecc.) il cui valore si considera compreso in quello dell'area.

3.1.2.) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Costituiscono oggetto della presente stima l'edificio industriale e l'area pertinenziale: il tutto di proprietà della Committente.

3.1.2.1.) Descrizione dell'edificio industriale.

Si descrive di seguito l'edificio industriale oggetto di stima.

3.1.2.1.1.) Conformazione ed aspetto distributivo interno dell'edificio.

L'edificio industriale è formato da due livelli principali fuori terra e da un piano interrato.

La parte fuori terra ha forma in pianta allungata, orientata in direzione da Nord - Est verso Sud - Ovest, parallela in quel tratto alla [REDACTED] ed è formata dall'unione di due elementi rettangolari.

L'interrato ha conformazione approssimativamente trapezia con riseghe.

La costruzione, fin dall'origine adibita allo svolgimento delle attività d'istituto della Committente, è stata in parte (e solo per un certo periodo) destinata ad attività per l'istruzione (scolastiche), con l'insediamento del Centro di Formazione Professionale "G. PASTORE" promosso dall'Amministrazione Provinciale di Imperia.

Sotto il profilo distributivo al momento attuale abbiamo:

- PIANO INTERRATO: adibito a magazzino ricambi (parzialmente soppalcato) con i relativi uffici, locali archivio, magazzini, reparto carrozzeria con annesso forno, locali docce, spogliatoi e vani tecnici (caldaie, pompe, gruppi elettrogeni ecc.); altezza interna lorda metri 5,35 circa;
- PIANO TERRA: destinato prevalentemente ad officina con annessi uffici, zone lavaggio e revisione motori, elettrauto e servizi, oltre ad un livello soppalcato con ulteriore ufficio,

deposito e ripostiglio; a questo piano si trovano altresì ingresso - portineria e bar - spaccio; in corrispondenza della testata a Nord - Ovest sono inoltre ubicati locali ora ad uso officina ed un tempo adibiti ad attività scolastica (n°3 aule - laboratorio con servizi igienici e vani accessori); altezza del piano variabile da metri 7,10 (aule - zona a tutta altezza), metri 3,50 ÷ 3,60 (aule - zona ribassata, spaccio e portineria, scale zona con ammezzato, ecc.);

- PIANO AMMEZZATO (lato Nord-Est, area soprastante la portineria-spaccio): ora locali uffici, un tempo adibiti ad attività scolastica (tre aule, corridoio, servizi e disimpegno);
- PIANO PRIMO: adibito per la maggior parte ad uffici "open space" con annessi locali archivio, portineria, vani tecnici e servizi; a questo livello si trovano vani a pregressa destinazione residenziale (alloggio del custode) anch'essi ora adibiti ad uso ufficio; sempre a questo piano, in corrispondenza dell'estremità a Nord - Ovest, si trovano locali, ora solo in parte usati, con destinazione sala riunioni, archivi, ecc., una volta adibiti ad attività scolastica (n°3 aule, sala professori, locali presidenza - segreteria, portineria, disimpegni e servizi); altezza interna lorda metri 3,80 circa (netta m. 2,80);

3.1.2.1.2.) Strutture, pavimentazioni, serramenti ed altri elementi costitutivi dell'edificio.

La struttura dell'edificio è prevalentemente in elementi in conglomerato cementizio armato di tipo prefabbricato, ed anche i tamponamenti sono per la maggior parte costituiti da elementi della medesima tipologia opportunamente coibentati ed idoneamente rifiniti; nell'interrato si hanno muri perimetrali contro terra in conglomerato cementizio armato gettato in opera e la porzione soppalcata in struttura metallica.

La copertura è del tipo piano, accessibile dal vano scala, ma non fruibile né fruibile, per la presenza di guaina del tipo non idoneo al calpestio, di lucernai emergenti, di conduttori dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche tipo "gabbia di Faraday" correnti a pavimento, per la mancanza di parapetti, ecc.

Per quanto riguarda i livelli superiori adibiti ad uffici (ed alla pregressa attività scolastica), si riscontrano buone finiture: pavimentazioni prevalentemente in monocottura, serramenti esterni a struttura metallica, porte del tipo civile, idonee controsoffittature, servizi igienici efficienti e puliti, buona dotazione impiantistica. Le medesime considerazioni valgono per i locali portineria e spaccio.

Ai piani inferiori, e per le attività del tipo officina e similari, si hanno specifiche finiture, funzionali ed idonee alle lavorazioni insediate: le pavimentazioni sono in battuto di cemento lisciato, le comunicazioni con l'esterno sono assicurate da ampie saracinesche metalliche, le dorsali degli impianti sono in canaletta e le strutture edilizie a vista. I collegamenti verticali sono assicurati da un comodo vano scala nel quale sono allocati anche due ascensori.

I due livelli inferiori sono collegati altresì da un ulteriore impianto montacarichi. Il fabbricato è dotato di un impianto di riscaldamento - raffrescamento del tipo a pompa di calore, integrato da un impianto a gasolio che viene attivato quando necessario per far fronte a periodi particolarmente rigidi, o nei periodi di manutenzione dell'altro impianto.

3.1.2.2.) Descrizione dell'area pertinenziale.

L'area pertinenziale esterna costituisce corpo unico connesso fisicamente e funzionalmente ed al servizio dell'edificio industriale.

L'area è costituita da un ampio piazzale disposto per la maggior parte a livello della contigua Via Nazionale - S.S. 28 per il Piemonte, approssimativamente alla quota del piano terra con una rampa lato fiume che degrada fino al livello dell'interrato, cui dà comodo accesso tramite il piazzale alla quota inferiore; la complessiva forma in pianta è approssimativamente trapezia, allungata in direzione Nord - Ovest / Sud - Est, sostenuta a valle da un importante muro d'argine a confine con l'alveo del Torrente Impero.

Tutta l'area esterna è ben pavimentata in conglomerato bituminoso (asfalto) in buone condizioni di conservazione e manutenzione nonostante le condizioni d'uso gravose cui è sottoposta (transito e manovra di pullman).

A margine delle superfici destinate al transito veicolare si trovano, razionalmente disposti, marciapiedi pavimentati con "autobloccanti", bene individuati e delimitati da idonee cordolature in cemento.

Tutta la superficie è delimitata da recinzioni o barriere metalliche.

3.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

Il fabbricato di Pieve di Teco si sviluppa lungo la Via Nazionale - S.S. 28 lato Mezzogiorno e fa parte di un fronte edificato di tipo lineare, interposto tra la strada ed il Complesso Monumentale "ex Convento degli Agostiniani".

L'immobile, di remota costruzione (del tipo "storico") ha forma in pianta rettangolare con riseghe, allungata da Ponente in direzione Levante, lungo lo sviluppo della strada.

La copertura è prevalentemente del tipo tetto a capanna, con una modesta porzione a terrazzo piano.

La superficie lorda coperta dell'immobile è mq 390, l'altezza esterna lorda variabile da ml 3,20 a ml 5,50, il corrispondente volume esterno geometrico lordo è mc 1.700 circa.

L'accesso al fabbricato è garantito da un'ampia apertura carrabile (idonea al passaggio degli autobus) affacciata direttamente sulla Via Nazionale in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest del fabbricato e disposta in posizione leggermente inclinata rispetto all'asse stradale per favorire le manovre.

Al'interno si trova un ampio locale sviluppato per tutta la lunghezza della costruzione destinato alla rimessa degli autobus con fossa di lavoro e zona di lavaggio nell'angolo Sud-Ovest; nello spazio rimanente d'angolo, verso Mezzogiorno, debitamente disimpegnati, si trovano un locale adibito ad ufficio, servizi igienici ed un piccolo magazzino ricambi.

La struttura dell'edificio è formata da muratura perimetrale portante dell'epoca con pilastri/setti in pietrame connessi con malta, i (pochi) tamponamenti della zona ufficio sono in laterizio.

La struttura del tetto di copertura è costituita dalle importanti capriate in legno originarie, la zona uffici è coperta da una porzione di solaio piano in laterocemento. Il manto di copertura del tetto, rinnovato nell'anno 2014, è in lastre di fibrocemento.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio.

In aderenza al fabbricato, lato di Ponente, in corrispondenza della Strada Comunale dei Piani di San Pietro - (vecchia), si trovano i residui di una colonna di distribuzione del carburante da tempo dismessa.

4.) ELEMENTI E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Si descrivono di seguito ulteriori elementi e caratteristiche generali dei beni oggetto di stima.

4.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Il complesso immobiliare sorge nelle immediatezze dei centri urbani di Imperia e di Pontedassio, in località Sgorreto, a confine con la Via Nazionale (S.S. 28 per il Piemonte) da cui ha comodi accessi.

La zona fa parte di un comprensorio di insediamenti produttivi oramai diffusamente edificato con prevalenza di attività commerciali (medio - grande distribuzione), bene urbanizzato e munito di ottimali collegamenti viari: come detto il sito è in posizione "strategica" perché posto a diretto contatto del principale asse di collegamento locale (e Provinciale) con il

Piemonte e vicino al casello autostradale di Imperia Est ed anche alla nuova stazione ferroviaria cittadina che distano, in linea d'aria, circa 3 chilometri.

Considerazioni generali sull'intervento: l'area, e quindi anche i manufatti in questione in essa compresi, hanno notevoli potenzialità in quanto sono parte integrante di quella che, oramai da decenni, rappresenta la più importante direttrice di sviluppo urbano e comprensoriale per le attività produttive e commerciali; attività che sono state via via delocalizzate dal centro cittadino ed insediate lungo la "Strada Statale per il Piemonte".

4.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

L'immobile è compreso nel centro urbano di Pieve di Teco, a confine con la Via Nazionale (S.S. 28 per il Piemonte) da cui ha comodo accesso.

La zona fa parte pertanto del centro cittadino diffusamente edificato con prevalenza di residenze, bene urbanizzato e munito di ottimali collegamenti viari.

Come detto l'allocatione è in posizione "strategica" perché posto a diretto contatto del principale asse di collegamento locale (e Provinciale) tra Liguria e Piemonte.

5.) DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:

Si illustrano di seguito i dati catastali degli immobili oggetto di stima.

5.1) IMMOBILI DI IMPERIA:

5.1.1.) TERRENO

Nel Catasto del Comune di Imperia, Censuario Borgo Sant'Agata, Foglio n°1, in capo alla Partita N.C.T. n°1 AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI, vedasi la planimetria catastale con unite visure (**All. 1**):

- Terreno Mappale 200, ENTE URBANO di mq 4.982;
- Terreno Mappale 610, ENTE URBANO di mq 6.557;
- Mappale 619, ENTE URBANO di mq 73.

5.1.2.) FABBRICATI

Nel Catasto del Comune di Imperia, Censuario Borgo Sant'Agata (**All. 1**):

- Mappale 200, soppresso e suddiviso in Subalterni;
- Mapp. 200 Sub. 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE; il Mapp. 200 è stato soppresso con variazione dell'11.03.1998 n.368/4, 1/1998 in atti dal 27/10/1998 (avente a causale Frazionamento e variazione di destinazione) e la soppressione ha generato i Subb. 2, 3 e 4 sottoindicati;
- Mapp. 200 Sub. 2 intestato alla Committente: Cat. E/1, cioè stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei, Rendita Catastale €.26.855,76, indirizzo Via Nazionale n. 365; con le relative planimetrie (**All. 2**) che comprendono rispettivamente: - tutto il piano interrato (qui definito seminterrato) con parte della relativa corte di proprietà; - parte del piano terra (porzione a Sud-Est) con ammezzato (dell'officina); - cabina elettrica; - parte del piano primo (porzione a Sud-Est);
- Mapp. 200 Sub. 3 intestato alla Committente: Cat. B/5, cioè scuole e laboratori scientifici, Classe 5, Consistenza 2.560 mc, Rendita Catastale €.1.322,14, indirizzo Via Nazionale n. 365; con le relative planimetrie (**All. 3**) che comprendono rispettivamente: - parte del piano terra (porzione a Nord-Ovest) con porzione della corte di proprietà e locali al piano ammezzato (lato Nord-Est, soprastanti la portineria-spaccio); - parte del piano primo (porzione a Nord-Ovest);
- Mapp. 200 Sub. 4 intestato alla Committente: Cat. A/4, cioè abitazione di tipo popolare (ex alloggio del custode), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale EURO 153,39, indirizzo Via Nazionale n. 365; con la relativa planimetria (**All. 4**) che comprende: - parte del piano primo (porzione a Nord-Est);
- Mapp. 610 Sub. 1 intestato alla Committente: Cat. E/1, cioè stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei, Rendita Catastale €.16.961,01, indirizzo Via Nazionale n. 365, piano terra; con le relative planimetrie (**All. 5**) che comprendono rispettivamente: - tutta l'area esterna, lo spogliatoio-deposito ed ufficio-w.c. con relativa tettoia, il lavaggio mezzi e l'officina collaudi;
- Mapp. 619 Sub. 1 intestato alla Committente: Cat. C/2, cioè magazzino/locale di deposito, Classe 3, Consistenza 37 mq, Rendita Catastale EURO 93,63, indirizzo Via Nazionale n.365; con la relativa planimetria (**All. 6**) che comprende la porzione a Mezzogiorno del manufatto (trattandosi di unità immobiliare unita di fatto col contiguo Sub. 2);

- Mapp. 619 Sub. 2 intestato alla Committente: Cat. C/2, cioè magazzino/locale di deposito, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita Catastale EURO 68,33, indirizzo Via Nazionale n.365; con la relativa planimetria (**All. 7**) che comprende la porzione a Settentrione del manufatto (trattandosi di unità immobiliare unita di fatto col contiguo Sub. 1);

Si fa rilevare che la situazione catastale non è completamente ed esattamente aggiornata, in quanto ricalca ancora in parte la pregressa destinazione d'uso a "scuola" di alcuni locali ed anche la raffigurazione sulle planimetrie di alcune distribuzioni interne non è esattamente conforme allo stato di fatto.

Queste imprecisioni potranno essere agevolmente rimediate con apposite variazioni catastali e, comunque, sono di natura ed entità tali da non recare pregiudizio alla redazione della presente perizia.

5.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

5.2.1.) TERRENO

Nel Catasto del Comune di Pieve di Teco, Foglio n°16, in capo alla Partita N.C.T. n°1 AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI, Mappale 92, ENTE URBANO di mq 413, vedasi la planimetria catastale con unite visure (**All. 1**).

5.2.2.) FABBRICATI

Nel Catasto del Comune di Pieve di Teco, Foglio 16:

- Mappale 92, intestato alla Committente: Cat. C/6, cioè rimesse (oltre che stalle, scuderie, autorimesse ...), Rendita Catastale €. 778,40, indirizzo Via Nazionale n. 7; Piano terra, Classe 4, Consistenza 314 mq; la relativa planimetria (**All. 8**) comprende la porzione a Settentrione del manufatto (trattandosi di unità immobiliare unita di fatto col contiguo Sub. 1);.

6.) CONFINI DEGLI IMMOBILI

Si descrivono di seguito i confini degli immobili oggetto di stima.

6.1) IMMOBILI DI IMPERIA:

Il complesso immobiliare oggetto di stima è, come detto, l'edificio industriale ed il terreno pertinenziale di proprietà a confini:

NORD-OVEST: Torrente Impero, Mappali 456, 198 e 199;

NORD-EST: Via Nazionale S.S. 28 per il Piemonte;

SUD-EST: Mapp. 204, 524, 273 e Torrente Impero;

SUD-OVEST: Torrente Impero;

SOPRA: aria;

SOTTO: terra.

6.2) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

L'immobile oggetto di stima confina:

NORD: Via Nazionale - S.S. 28 per il Piemonte;

EST: Mapp. 226;

SUD: Mapp. 227 e strada pedonale dei Piani di San Pietro - vecchia;

OVEST: strada pedonale dei Piani di San Pietro - vecchia;

SOPRA: aria;

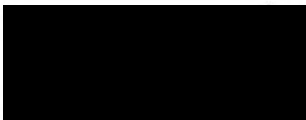
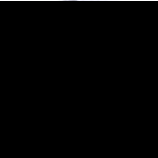
SOTTO: terra.

7.) PROVENIENZE DEGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito i dati delle provenienze degli immobili oggetto di stima.

7.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Parte dell'attuale complesso immobiliare (Mappale 200 e una porzione dell'attuale Mappale 619) è stata acquistata dalla Committente con un primo atto di vendita in data 19 luglio 1985 a rogito del Notaio [REDACTED] di Imperia, n°7151 di repertorio, n°1913 di fascicolo.



Venditrice era la Ditta " [REDACTED] S.A.S.", con sede in [REDACTED] n°218 a Imperia, C.F. [REDACTED]

L'atto di acquisto fa seguito ad una scrittura privata del 5 agosto 1983, registrata a Imperia l'11 agosto 1983 al n°1830 con cui la Ditta [REDACTED] si impegnò e si obbligò nei confronti della Committente a costruire l'edificio industriale di cui trattasi, " ... in attuazione della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Imperia il 10 maggio 1982, n°7477/81 di protocollo ... " che nel prosieguo della presente verrà meglio individuata e specificata.

La porzione residua del complesso immobiliare (Mappali 610 e 619 in parte) è stata acquistata dalla Committente con un atto di compravendita in data 20 ottobre 2009 a rogito del Notaio [REDACTED] di Genova, n°127812 di repertorio, n°12874 di raccolta.

Venditrice era l'AGENZIA DEL DEMANIO, con sede in Via Finocchiaro Aprile n°1 a Genova, C.F. [REDACTED]

7.2) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

L'immobile è stato acquisito per incorporazione o atto similare nei confronti della Ditta [REDACTED] di Pieve di Teco.

8.) PREVISIONI URBANISTICO - EDILIZIE

Sono riportate di seguito le previsioni urbanistico – edilizie riferite agli immobili oggetto di stima.

8.1) IMMOBILI DI IMPERIA:

Ai sensi del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n°46 del 24.02.1999) il complesso immobiliare risulta compreso pressoché interamente nella zona "IT6D" di P.R.G., regolamentata nelle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 67 - Zone "IT" per attrezzature tecnologiche (All. 9).

Solamente una piccola porzione dell'area di corte lato Sud-Est, della superficie di circa 250 mq in fregio alla S.S. n°28 ed estremità lato Sud-Est, è compresa in zona "DAM" destinata alla produzione industriale ed artigianale.

Nel loro complesso gli immobili non risultano sottoposti a vincoli di natura paesaggistico - ambientale.

Normativa generale di zona del P.R.G.

Le Zone "IT" per attrezzature tecnologiche si identificano con gli ambiti territoriali già interessati dalla presenza di impianti a carattere tecnologico pubblici e privati, quali ad esempio zone per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, per la depurazione delle acque, per la sosta e la manutenzione dei mezzi di trasporto pubblico, per il deposito e commercializzazione di gas e liquidi energetici, per impianti di prelievo ed accumulo dell'acqua potabile ecc. .

In relazione al carattere particolare delle funzioni in tali aree insediate o insediabili, nonché alla necessità di consentire le operazioni di adeguamento richieste dalle specifiche finalità e tecniche di trattamento, il P.R.G. considera singolarmente ogni singola zona interessata dalla presenza di impianti e servizi definendo, nell'ambito delle tabelle delle prescrizioni di intervento, le modalità di autorizzazione delle trasformazioni territoriali assentibili, l'ampiezza degli ambiti minimi di intervento, il rapporto di copertura massimo ammissibile, nonché i valori massimi di altezza dei corpi in elevazione e le quantità percentuali di incremento volumetrico ammesse e stabilite caso per caso, per l'adeguamento dei manufatti esistenti alle salienti esigenze tecnologiche e funzionali.

Il carattere particolare delle aree e degli impianti considerati nel presente articolo indica, a latere del requisito di pubblica utilità ad essi sotteso, la necessità di postulare per la conservazione o la trasformazione di essi la massima attenzione ai requisiti di sicurezza oggettiva per gli operatori addetti e per gli eventuali utenti, il corretto collegamento con le strutture viarie di sostegno, commisurato alle caratteristiche dei mezzi d'opera, nonché particolare impegno tecnico ed economico nella configurazione di soluzioni estetiche ed ambientali di adeguato livello.

I progetti degli interventi relativi alle zone "IT" saranno conseguentemente valutati, in sede istruttoria competente, sotto il triplice profilo della conformità alle limitazioni urbanistica-edilizie stabilite dal P.R.G., della congruità delle soluzioni proposte (anche in termini di mantenimento di determinati manufatti ed impianti) con le più generali esigenze di sicurezza e funzionalità degli ambiti urbanistici interessati, ed altresì alla congruità delle soluzioni stesse sotto il profilo estetico ed ambientale.

In particolare è rimessa alla discrezione della civica Amministrazione la facoltà di stabilire quali strutture ed attività accessorie possano concorrere al completamento o alla integrazione funzionale di ogni singola zona " IT ", e quali misure operative debbano essere imposte, ad integrazione del progetto considerato, per il conseguimento dei superiori interessi pubblici complessivamente intesi.

Normativa puntuale della zona "IT6D" in cui sono compresi gli immobili oggetto di stima.

ZONA: IT6D

Denominazione: Via Nazionale;

Modalità di Intervento: C.E.C., cioè Concessione Edilizia Convenzionata, ora Permesso di Costruire Convenzionato;

Indice Fondiario (mc/mq): non definito;

Incremento di Volume: 50%;

Altezza Massima: mt 9,50;

Distanza dai Confini: mt 5,00;

Distanza dai Fabbricati: mt 10,00.

Per gli impianti e le attrezzature esistenti nonché per i nuovi impianti è consentito derogare ai parametri di cui sopra in relazione alle specifiche esigenze dell'impianto.

Consequente, secondo quanto deriva dalla normativa urbanistica e dalla situazione esistente, si ritiene insussistente, allo stato attuale e nel prevedibile futuro, la possibilità di esproprio per pubblica utilità degli immobili.

8.2) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

Ai sensi del PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con D.G.R. n°424 del 26 maggio 2017) l'immobile risulta compreso nel "Distretto di trasformazione: area ex convento degli Agostiniani, Distretto di P.U.C. 9TR." e, in particolare, ricompreso nel sub – distretto di trasformazione "9.1 TR" classificato come "fabbricato da demolire" (Tavv. ST1_1_.pdf e ST1B_2019.pdf). vedasi gli stralci (All. 9).

La normativa recita, relativamente all'immobile:

"Sub – distretto 9.1.TR lotto occupato da costruzioni di proprietà pubblica e privata, di forte contrasto ambientale e paesistico nei confronti del complesso monumentale degli Agostiniani [9.2.TR] per irrilevante qualità architettonica, per precarie condizioni di conservazione, per impatto visivo e per funzioni incoerenti. Tali costruzioni chiudono totalmente l'accesso dalla viabilità pubblica agli spazi di pronao della chiesa annessa al convento. Il PUC ne propone la ricollocazione nel sub-distretto 9.4.TR con la liberazione dell'area per dare un disegno compiuto e decoroso agli spazi pertinenziali della chiesa e del convento."

L'immobile andrebbe pertanto ricollocato nel "Sub – distretto 9.4.TR lotto in larga misura occupato da costruzioni di tipo produttivo-industriale, in condizioni di rilevante degrado edilizio e statico, di pesante impatto ambientale nei confronti del contesto naturalistico

dell'immediato intorno e del complesso monumentale degli Agostiniani, da convertire prevalentemente in uno spazio pubblico attrezzato per manifestazioni di turismo culturale, spettacoli, sagre popolari ed esposizioni, e verde attrezzato, collegato tramite il percorso pubblico lungofiume [9.5.TR] con l'area a verde pubblico esistente [S7.1] a levante e con l'antico ponte medioevale sull'Arroscia. Nel sub-distretto saranno ricollocate in nuove strutture le funzioni rimosse dai sub-distretti (9.1.TR)-(9.2.TR)-(9.6.TR). Le attività produttive dismesse saranno ospitate nel distretto 10aTR (denominato Prati San Giovanni) [vedi] in nuove costruzioni funzionalmente compatibili ed ambientalmente sostenibili."

9.) ATTI AUTORIZZATIVI, INIZIO DEI LAVORI E REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Sono riportati di seguito gli atti autorizzativi e considerazioni in merito alla regolarità urbanistico – edilizia degli immobili oggetto di stima.

9.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

Si indicano di seguito i principali titoli autorizzativi riferiti al complesso immobiliare oggetto di stima.

- Concessione Edilizia n°33/'82 del 20 gennaio 1982

L'originaria edificazione "PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE" è stata autorizzata con la Concessione Edilizia n°33/'82 rilasciata il 20 gennaio 1982 in capo ai Sigg.ri [REDACTED] all'epoca proprietari del terreno.

Questo progetto prevedeva l'edificazione dei soli due piani fuori terra (con parziale ammezzato).

Il titolo autorizzativo è stato volturato in capo all'"Impresa [REDACTED] - Società in Nome Collettivo con sede in Imperia, Via Nazionale n°218" in data 16 novembre 1983.

- Concessione Edilizia n°135/'82 del 10 maggio 1982

Le opere di "VARIANTE AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE" sono state autorizzate con la Concessione Edilizia n°135/'82 rilasciata il 10 maggio 1982 (n°7477/81 di protocollo, richiamata nell'atto di acquisto)

G. A.

sempre in capo ai Sigg.ri [REDACTED] all'epoca ancora proprietari del terreno.

Con questa progettazione veniva autorizzata la costruzione del piano interrato, oltre alla conferma dei due piani fuori terra.

Anche questo titolo autorizzativo è stato volturato in capo all'"Impresa [REDACTED] - Società in Nome Collettivo con sede in Imperia, [REDACTED] n°218" in data 16 novembre 1983.

- Inizio dei lavori C.E. n°33/'82 ed originario regime normativo della progettazione strutturale

Come risulta dalla Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Imperia pervenuta al Comune in data 3 dicembre 1982, Prot. n°18320, la "denuncia di costruzione in corso" ha data 10 settembre 1982 (Prot. G.C. n°5433 del 13.09.1982).

Considerato che la Concessione Edilizia (n°33 del 20.01.1982) è anteriore all'entrata in vigore del D-M- 27.07.1982, al momento non occorre il rispetto delle norme previste dalla Legge 02.02.1974 n°64 e successivi D.M. 03.03.1975 e 03.06.1981 (cd. "antisismica").

- Concessione Edilizia n°148/'84 del 26 maggio 1984

Le ulteriori opere di "VARIANTE AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE" sono state autorizzate con la Concessione Edilizia n°148/'84 rilasciata il 10 maggio 1982 in capo all'"Impresa [REDACTED] - Società in Nome Collettivo con sede in Imperia, [REDACTED] n°218".

- Adempimenti strutturali relativi alla C.E. n°148/'84

Con la Nota del 3 ottobre 1984, relativamente alle opere previste con la C.E. n°148/'84, l'Impresa "[REDACTED]" ha trasmesso al Comune di Imperia fotocopia del preavviso di costruzione in zona sismica.

- Concessione Edilizia n°116/'87 del 9 aprile 1987

Le opere di "SISTEMAZIONE ESTERNA DELLE AREE CIRCOSTANTI L'OFFICINA DI [REDACTED]" sono state autorizzate con la Concessione Edilizia n°116/'87 rilasciata il 9 aprile 1987 in capo alla Committente.

Il progetto comprende, tra l'altro, anche la realizzazione dei manufatti attinenti la depurazione delle acque reflue residuali dell'attività ubicati in corrispondenza della testata a

Nord - Ovest del fabbricato e la "realizzazione del muro d'argine lungo la sponda sinistra del Torrente Impero", per il sostegno del piazzale.

- Inizio dei lavori oggetto della C.E. n°116/'87

I lavori relativi alla C.E. n°116/'87 sono iniziati in data 1° settembre 1987; il "preavviso di costruzione in zona sismica" ai sensi della Legge 02.02.1974 n°64 e 05.11.1971 n°1086 reca data 29 settembre 1987, Pratica Ufficio Cemento Armato della Provincia di Imperia n°2194.

- Concessione Edilizia n°109/'88 del 6 maggio 1988

I lavori di "COSTRUZIONE DI CABINA ELETTRICA IN [REDACTED] sono stati autorizzate con la Concessione Edilizia n°109/'88 rilasciata il 6 maggio 1988 in capo alla Committente.

- Concessione Edilizia n°70/'88 del 5 aprile 1988

Le opere di "VARIANTE ALLA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLE AREE CIRCOSTANTI L'OFFICINA DI [REDACTED] sono state autorizzate con la Concessione Edilizia n°70/'88 rilasciata il 5 aprile 1988 in capo alla Committente.

Il progetto riguarda la sistemazione dell'intero piazzale che viene adibito ad area di parcheggio degli autobus e delle auto, nuovi ingressi officina e carrozzeria, con edificazione dei seguenti impianti:

- distributore carburante e pulizia interna autobus;
- lavaggio;
- prova freni e pulizia generale;
- depurazione.
- Adempimenti strutturali relativi alla C.E. n°70/'88

L'Impresa "[REDACTED] incaricata dalla Committente, ha trasmesso copia del "preavviso di costruzione in zona sismica" ai sensi della Legge 02.02.1974 n°64 e 05.11.1971 n°1086, relativamente alle opere previste con la C.E. n°70/'88, con la Nota in data 27 luglio 1988, pervenuta all'Ufficio Urbanistica del Comune l'11 ottobre 1988.

- Concessione Edilizia n°676/'94 del 19 ottobre 1994

Le opere di "ADEGUAMENTO DI ALCUNI LOCALI DELL'EDIFICIO SEDE DELLA RIVIERA TRASPORTI PER IL TRASFERIMENTO DEL CENTRO DI [REDACTED]

FORMAZIONE PROFESSIONALE G. PASTORE DI IMPERIA" sono state autorizzate con la Concessione Edilizia n°676/94 rilasciata il 19 ottobre 1994 in capo alla Committente.

I relativi lavori sono stati iniziati il 21 ottobre 1994, come risulta da conforme comunicazione che, riferisce la Committente, è stata regolarmente inoltrata al Comune di Imperia.

- **Variante ad adeguamento Centro Professionale G. Pastore, esame progetto del 13 gennaio 1995.**

Risulta inoltre depositato agli atti del Comune l'esame progetto Prot. n°31256/94 recante data 13 gennaio 1995, riguardante modifiche interne ed alcune variazioni delle bucaure dell'edificio: elaborati sempre riferiti alle suddette opere di "ADEGUAMENTO DI ALCUNI LOCALI DELL'EDIFICIO SEDE DELLA RIVIERA TRASPORTI PER IL TRASFERIMENTO DEL CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE G. PASTORE DI IMPERIA".

Le piante raffigurate sono sostanzialmente uguali alle planimetrie catastali depositate in atti.

A seguito di questo progetto non risulta tuttavia sia mai stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia.

- **Ulteriori e successivi titoli autorizzativi.**

Relativamente agli immobili di cui trattasi sono stati rilasciati ulteriori titoli autorizzativi, in particolare:

- **Permesso di Costruire n°272 del 7 giugno 2001 riguardante la messa in sicurezza della piazzola;**
- **Permesso di Costruire n°194 del 28 aprile 2003 concernente il posizionamento della copertura dell'immobile.**

Questi ultimi titoli autorizzativi non sono tuttavia significativi ai fini della redazione della presente stima.

9.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

L'immobile di Pieve di Teco è stato edificato in epoca remota, basti dire che, all'atto del suo primo accatastamento avvenuto nel 1939, sul pertinente "Mod. 5 Catasto E.U." verbale di Accertamento e Classamento redatto il 2 ottobre 1942, nel quadro delle caratteristiche è indicato:

"Epoca della costruzione: vecchia" e "Stato di conservazione e manutenzione: mediocre" ...

Si indicano di seguito i principali titoli autorizzativi riferiti al complesso immobiliare oggetto di stima.

- **Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione del 1985**

La Committente ha comunicato al Comune l'esecuzione di lavori di manutenzione con Nota Prot. n°672/TI del 15 febbraio 1985, acquisita dal Comune il 20 febbraio 1985, Prot. n°723.

Il Comune ha risposto con la Nota Prot. n°796/723 del 27 febbraio 1985 autorizzando l'esecuzione di lavori quali: sostituzione di finestre in legno con nuove metalliche, modifica di porta, impianto di depurazione acque di scarico, trasferimento all'esterno dell'impianto di distribuzione del carburante e rifacimento pavimentazione del lavaggio autobus.

- **Interramento serbatoio gasolio del 1986**

La Committente ha richiesto al Comune l'autorizzazione ad interrare un serbatoio di gasolio nella strada comunale adiacente all'edificio con Nota Prot. n°2598/TI/CP/mo del 14 maggio 1986 ed è stata successivamente autorizzata; sono stati reperiti i relativi grafici allegati al Decreto Prot. n°82666 – D.P.G.R. n°753 del 9 luglio 1992.

- **Ordinanza Sindacale n°744 Prot. n°4544 del 2013 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°624 del 25 luglio 2014**

A seguito dell'Ordinanza Sindacale n°744 del 2013 attinente la presenza di manufatti contenenti amianto nel manto di copertura dell'edificio, la Committente ha inoltrato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°624 del 25 luglio 2014 relativa alla sostituzione del manto di copertura in lastre di cemento con fibre di amianto con un manto di copertura in lastre di fibrocemento prive di amianto.

Alla S.C.I.A. in parola sono allegati esaurienti elaborati grafici che descrivono lo stato attuale dell'immobile.

10.) REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI IMMOBILI.

Nel merito della regolarità urbanistico – edilizia degli immobili si riferisce quanto segue.

10.1.) IMMOBILI DI IMPERIA:

A parere degli scriventi lo stato attuale del fabbricato e dei manufatti insistenti sulle aree esterne possono essere ritenuto conforme alle previsioni progettuali contenute nei sopra indicati titoli autorizzativi.

Le modeste difformità riscontrate rispetto alla situazione approvata del fabbricato principale, riguardanti l'esecuzione di opere interne ed aventi per lo più carattere di variazione distributiva, possono essere regolarizzate eventualmente ricorrendo alle procedure di "sanatoria" previste dalla Legge.

Allo stesso modo possono essere sanate alcune modeste difformità che interessano le bucaure sui prospetti ed elementi esterni accessori (tettoie, pensiline, ecc.), nonché i manufatti edificati sull'area di corte.

Trattandosi inoltre, come detto, di immobili non sottoposti a vincoli di natura paesaggistico - ambientale queste procedure sono abbastanza semplici.

Ad ogni buon conto si precisa che della possibilità di svolgere gli adempimenti burocratici per la completa regolarizzazione degli immobili e dei modesti oneri conseguenti, compresa l'esecuzione dei connessi aggiornamenti catastali, si è comunque tenuto conto nel calcolo dei valori di stima.

10.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

E' stato accertato che già dal 19 giugno 1940 il fabbricato è stato denunciato al Catasto, con produzione della prima (ed al momento anche unica) planimetria e che a quell'epoca la costruzione era già stata accertata dall'Ufficio come "vecchia", per cui è ragionevole ipotizzare che l'edificazione sia avvenuta prima dell'inizio del secolo scorso.

Si fa rilevare pertanto che, a motivo della remota epoca di costruzione del manufatto, si può affermare che in allora non esisteva ancora l'obbligo di richiedere/conseguire licenze o autorizzazioni edilizie per nuovi interventi edilizi: di conseguenza non si dispone – e non è

possibile disporre - dei titoli edilizi originari perché non sono mai esistiti: fatto comune a tutti i fabbricati dell'epoca.

Eseguita una attenta ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono stati rinvenuti neppure titoli riferiti ad interventi successivi, fino alla citata comunicazione dell'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria del 1985.

Di conseguenza l'immobile si può considerare regolarmente edificato e conforme alla S.C.I.A. del 2014; solamente la planimetria catastale (redatta secondo i criteri del 1940) potrebbe essere aggiornata introducendo elementi grafici di maggior dettaglio.

11.) CRITERI ESTIMATIVI E STIMA DEL VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Si espongono di seguito i criteri estimativi adottati ed il valore attuale degli immobili.

Preliminarmente sono stati calcolati i parametri salienti degli immobili stessi, cioè le superfici ed i volumi; seguono i calcoli del valore attuale.

La stima è effettuata in base a valori derivanti da ricerche di mercato, valutazioni di immobili simili e da conoscenze dirette del perito.

Essa tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare di Imperia e dell'immobile di Pieve di Teco, come illustrate nella perizia.

Si è tenuto particolare conto, infine, anche dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare insediato presso l'Agenzia delle Entrate per le specifiche zone territoriali omogenee (zona OMI) di entrambi i Comuni che individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel merito si rammenta che nell'ambito dei processi estimativi, dette quotazioni OMI non si intendono sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima: solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuire.

11.1.) IMMOBILI DI IMPERIA: CONSIDERAZIONI PARTICOLARI E STIMA

Oltre ai criteri generali adottati e descritti in narrativa, e rimarcata la congruenza tra i valori di stima e quelli risultanti dalle tabelle OMI per quanto attiene il fabbricato principale, relativamente agli immobili di Imperia si esprimono le seguenti considerazioni particolari riguardanti specificatamente la porzione di area pertinenziale acquistata dalla Committente nel 2009, venditrice l'Agenzia del Demanio.

L'area pertinenziale ed i manufatti al suo interno acquistati nel 2009 dalla Committente, venditrice l'Agenzia del Demanio, hanno notevolmente migliorato e razionalizzato l'originaria proprietà, e conseguentemente ne hanno incrementandone il valore.

Con l'acquisto, da parte della Committente, della porzione di area demaniale si è ottenuta una significativa valorizzazione complessiva.

In particolare, gli immobili già precedentemente intestati sono stati arricchiti con la piena ed incondizionata disponibilità di spazi e manufatti essenziali per lo svolgimento dell'attività in atto o di ogni altra produttiva possibile, compresa quella commerciale.

Si fa rilevare, in particolare, la significativa valenza e l'oggettiva importanza di questa porzione di area scoperta: sia sotto il profilo del valore intrinseco, per le ragguardevoli opere di sistemazione e finitura (muri d'argine e di contenimento, consolidato riempimento a tergo dei muri stessi e solida pavimentazione in conglomerato bituminoso, recinzioni, infrastrutture, altri manufatti ...), sia per il valore venale proprio delle aree di parcheggio in loco e dei fabbricati ed attrezzature.

Dell'incremento di valore beneficia, d'altra parte, anche direttamente il fabbricato industriale, in quanto l'integrazione delle aree disponibili all'esterno offre maggiore comodità e possibilità alternative di impiego: circostanze che comportano anche maggiore appetibilità commerciale dell'edificio; il tutto con positivi riflessi sui prezzi unitari.

I valori di taluni manufatti, quali muri di sostegno, distributore carburante, depuratore-deposito, impianti vari, cabine, opere di sistemazione del terreno, recinzioni, sono conglobati nella valutazione della corte.

Mappale 200 Fabbricato principale

Piani S1 – T – Ammezz. – 1° mq 4.886,875 €/mq 1.240,00 € 6.059.725,00

Manufatti principali insistenti sull'area pertinenziale: Lavaggio mezzi, Officina collaudi, Spogliatoio deposito, Ufficio – wc, Tettoia, Cabina elettrica, Deposito

mq 540,32 €/mq 1.340,00 € 724.028,80

Terreno Mappali 200, 619 e 610 = mq 11.612,00, dedotto il sedime del fabbricato principale e dei manufatti pari a mq 1.940,32, restano:

mq 9.671,68 €/mq 180,00 € 1.740.902,40

Totale immobili di Imperia = € 8.524.656,20

11.2.) IMMOBILE DI PIEVE DI TECO:

Oltre ai criteri generali adottati e descritti in narrativa, relativamente all'immobile di Pieve di Teco si esprimono le seguenti considerazioni particolari riguardanti specificatamente le previsioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato nel maggio 2017, secondo il quale l'immobile risulta classificato come "fabbricato da demolire" nell'ambito dell'attuazione del "Distretto di trasformazione: area ex convento degli Agostiniani, Distretto di P.U.C. 9TR."

A parere degli scriventi è assai improbabile che le previsioni del P.U.C. possano essere attuate nel periodo di validità dello Strumento Urbanistico stesso; che peraltro è molto complesso e difficile da portare ad attuazione in quanto prevede importanti delocalizzazioni di immobili riferibili a Terzi,

Si fa presente, comunque, che anche nel caso dovesse mai realizzarsi una (quanto mai improbabile) procedura di espropriazione l'importo degli indennizzi spettanti alla Committente non si discosterebbero in modo significativo da quelli risultanti da questa stima.

Al proposito si ritiene significativa la congruenza della stima medesima con i valori di fascia bassa indicati dall'O.M.I. e citati in narrativa.

Piano terra mq 390,00 €/mq 835,00 € 325.650,00

STIMA COMPLESSIVA IMMOBILI DI IMPERIA E DI PIEVE DI TECO

Il valore complessivo di stima a valore attuale degli immobili risulta pertanto:

| | |
|--|-----------------------|
| Complesso immobiliare di Imperia, regione Sgorreto: | € 8.524.656,20 |
| Immobile a Pieve di Teco, rimessa di Via Nazionale: | € 325.650,00 |
| Totale | € 8.850.306,20 |

In cifra tonda, € 8.850.000,00 (Diconsi € ottomilionitotococinquantamila/00)

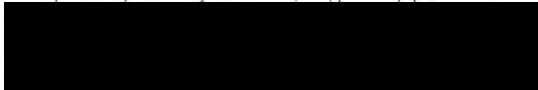
Elenco degli allegati:

- All. 1) Visure catastali Imperia e Pieve di Teco
- All. 2) Planimetrie Imperia Mapp. 200 Sub. 2
- All. 3) Planimetrie Imperia Mapp. 200 Sub. 3
- All. 4) Planimetria Imperia Mapp. 200 Sub. 4
- All. 5) Planimetrie Imperia Mapp. 610 Sub. 1
- All. 6) Planimetria Imperia Mapp. 619 Sub. 1
- All. 7) Planimetria Imperia Mapp. 619 Sub. 2
- All. 8) Planimetria Pieve di Teco Mapp. 92 Sub. 1
- All. 9) Stralci P.R.G. Imperia e P.U.C. Pieve di Teco.

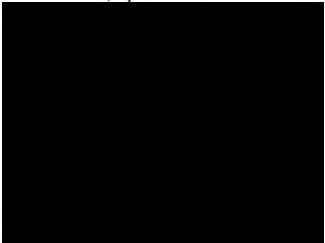
Imperia, li 13 marzo 2020

In fede.

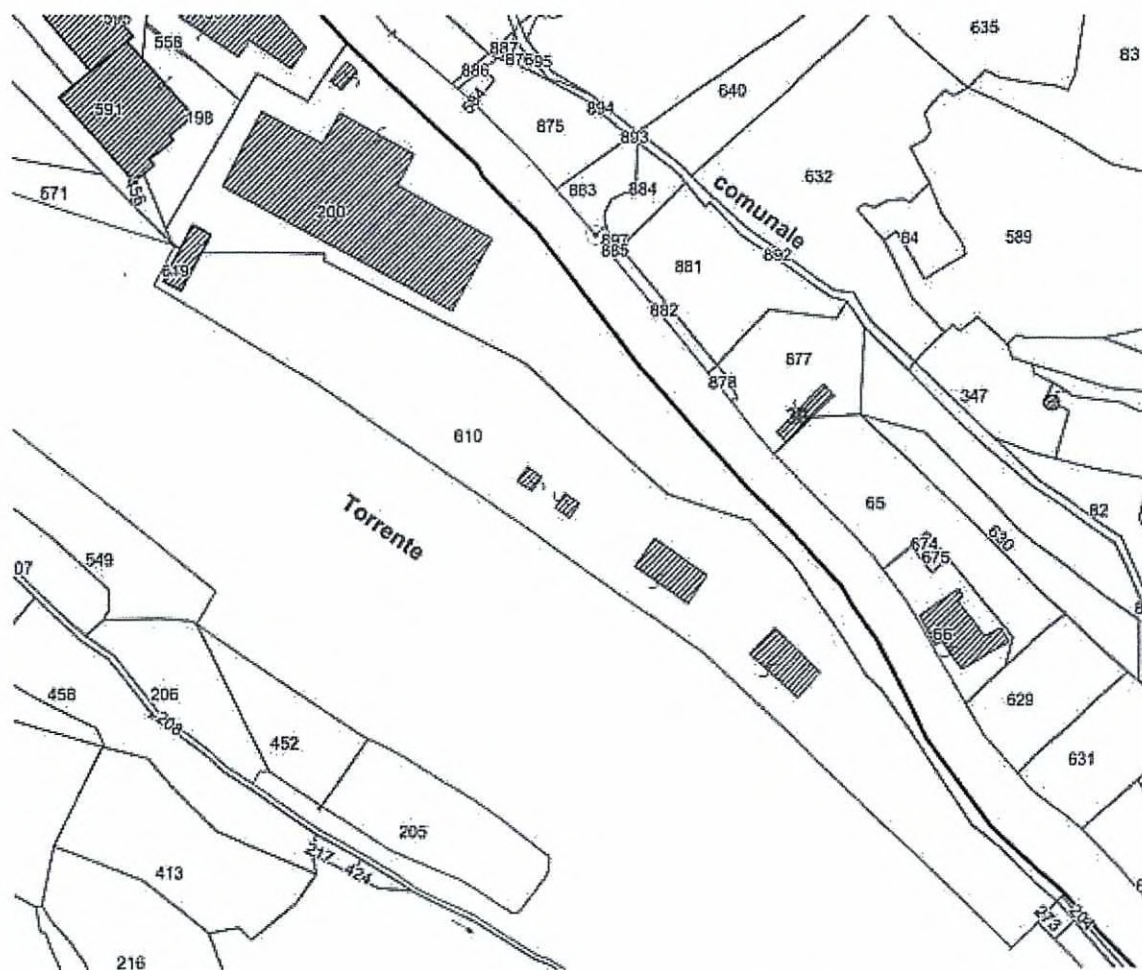
Ing. Giovanni De Cicco



Ing. Gerolamo Borghese



CATASTO IMPERIA



FOGLIO 1 C.C. BORGO S. AGATA – Comune di Imperia

Ufficio provinciale di: IMPERIA Territorio

Situazione aggiornata al : 06/01/2020

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **IMPERIA** Codice: **E290** Sezione: **A**

Foglio: **1** Particella: **200**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|--------|------------|-----|----------------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|------------------------------------|----------|
| 1 | 200 | | ENTE URBANO | | 49 | 82 | | Euro: | | Area di enti urbani e promiscui | 1 |

Ufficio provinciale di: IMPERIA Territorio

Situazione aggiornata al : 06/01/2020

Dati della ricerca

Ricerca: **Ampliata**
 Tipo richiesta: **Attualità**
 Catasto: **Fabbricati e Terreni** Comune di: **IMPERIA** Codice: **E290**
 Denominazione: [REDACTED]
 Omonimi individuati: **2**

Elenco Omonimi

| | Denominazione | Sede | Codice Fiscale |
|----------------------------------|---------------|------------|----------------|
| <input checked="" type="radio"/> | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| <input type="radio"/> | [REDACTED] | | [REDACTED] |

Ufficio provinciale di: IMPERIA Territorio

Situazione aggiornata al : 06/01/2020

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
 Denominazione: F [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili nel comune di: **IMPERIA** Codice: **E290**

Immobili individuati: **12**

Elenco immobili per diritti e quote

| | Catasto | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Partita | Altri Dati |
|-----------------------|---------|--------------------------|---|--------|------------|-----|----------------|--------|-------------|-----------------|---------|------------|
| <input type="radio"/> | F | Proprieta' per 1/1 | IMPERIA (IM) VIA NAZIONALE, 365 Piano T | BSA/1 | 610 | 1 | zona2 cat. E/1 | | | Euro: 16.961,01 | | |
| <input type="radio"/> | F | Proprieta' per 1/1 | IMPERIA (IM) VIA NAZIONALE, 365 Piano T | BSA/1 | 619 | 1 | zona2 cat. C/2 | 3 | 37 mq | Euro:93,63 | | |
| <input type="radio"/> | F | Proprieta' per 1000/1000 | IMPERIA (IM) VIA NAZIONALE, 365 Piano T | BSA/1 | 619 | 2 | zona2 cat. C/2 | 3 | 27 mq | Euro:68,33 | | |

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: ██████████ **CON SEDE IN IMPERIA**

Codice Fiscale: ██████████

Immobili nel comune di: **IMPERIA** Codice: **E290**

Immobili individuati: **3**

Elenco immobili per diritti e quote

| | Catasto | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Partita | Altri Dati |
|-----------------------|---------|--------------------------|--|--------|------------|-----|----------------|--------|-------------|-----------------|---------|------------|
| <input type="radio"/> | F | Proprieta' per 1000/1000 | IMPERIA (IM) VIA NAZIONALE, 365 Piano S1 - T-1 | BSA/1 | 200 | 2 | zona2 cat. E/1 | | | Euro: 26.855,76 | | |
| <input type="radio"/> | F | Proprieta' per 1000/1000 | IMPERIA (IM) VIA NAZIONALE, 365 Piano T - 0001 | BSA/1 | 200 | 3 | zona2 cat. B/5 | 5 | 2560 mc | Euro:1.322,13 | 1010529 | |
| <input type="radio"/> | F | Proprieta' per 1000/1000 | IMPERIA (IM) VIA NAZIONALE, 365 Piano 1 | BSA/1 | 200 | 4 | zona2 cat. A/4 | 2 | 4,5 vani | Euro:153,39 | 1010529 | |

ITA&codUfficio=IM

Ufficio provinciale di: IMPERIA Territorio

Situazione aggiornata al : 06/01/2020

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **IMPERIA** Codice: **E290** Sezione: **A**

Foglio: **1** Particella: **619**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|------------------------------------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------------------------------|----------|
| <input checked="" type="radio"/> 1 | 619 | | ENTE URBANO | | | | 73 | Euro: | | Area di enti urbani e promiscui | |

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **IMPERIA** Codice: **E290** Sezione: **A**

Foglio: **1** Particella: **610**

Immobili individuati: **1**

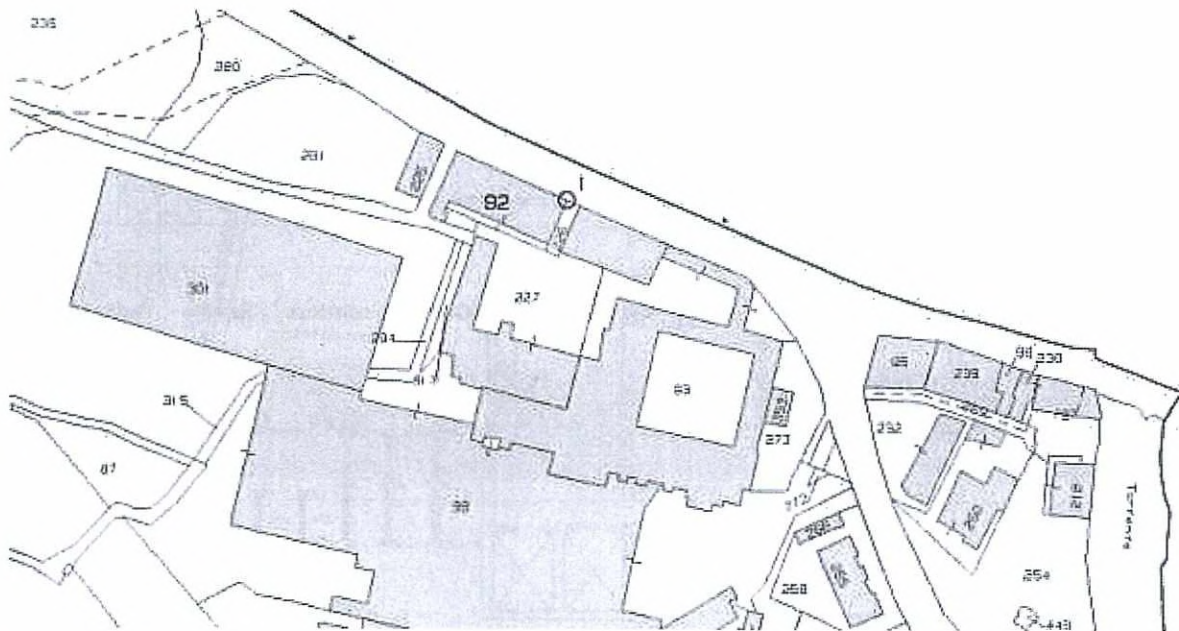
Elenco Immobili

| | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|----------------------------------|--------|------------|-----|----------------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|------------------------------------|----------|
| <input checked="" type="radio"/> | 1 | 610 | | ENTE URBANO | | | 65 | 57 | Euro: | | Area di enti urbani e promiscui | |

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.



CATASTO PIEVE DI TECO



FOGLIO 16 PIEVE DI TECO

Ufficio provinciale di: IMPERIA Territorio

Situazione aggiornata al : 07/01/2020

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PIEVE DI TECO** Codice: **G632** Sezione urbana: **PDT**
Foglio: **16** Particella: **92**

Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota | Altri dati |
|---|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> [REDACTED] | | Proprieta' | 1000/1000 | |



Situazione aggiornata al : 06/01/2020

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: ██████████ RIA (IM)

Immobile nel comune di: **PIEVE DI TECO** Codice: **G632**

Immobili individuati: **1**

Elenco immobili per diritti e quote

| | Catasto | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Partita | Altri Dati |
|---|---------|-------------------------|---|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-------------|---------|------------|
| ⊙ | F | Proprietà per 1000/1000 | PIEVE DI TECO (IM) VIA NAZIONALE, 7 Piano T | PDT/16 | 92 | | cat. C/6 | 4 | 314 mq | Euro:778,40 | 681 | |

Ufficio provinciale di: IMPERIA Territorio

Situazione aggiornata al : 06/03/2020

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **PIEVE DI TECO** Codice: **G632** Sezione: **A**

Foglio: **16** Particella: **92**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

| | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|---|--------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------------------------------|----------|
| ⊙ | 16 | 92 | | ENTE URBANO | | 4 | 13 | | Euro: | | Area di enti urbani e promiscui | |

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

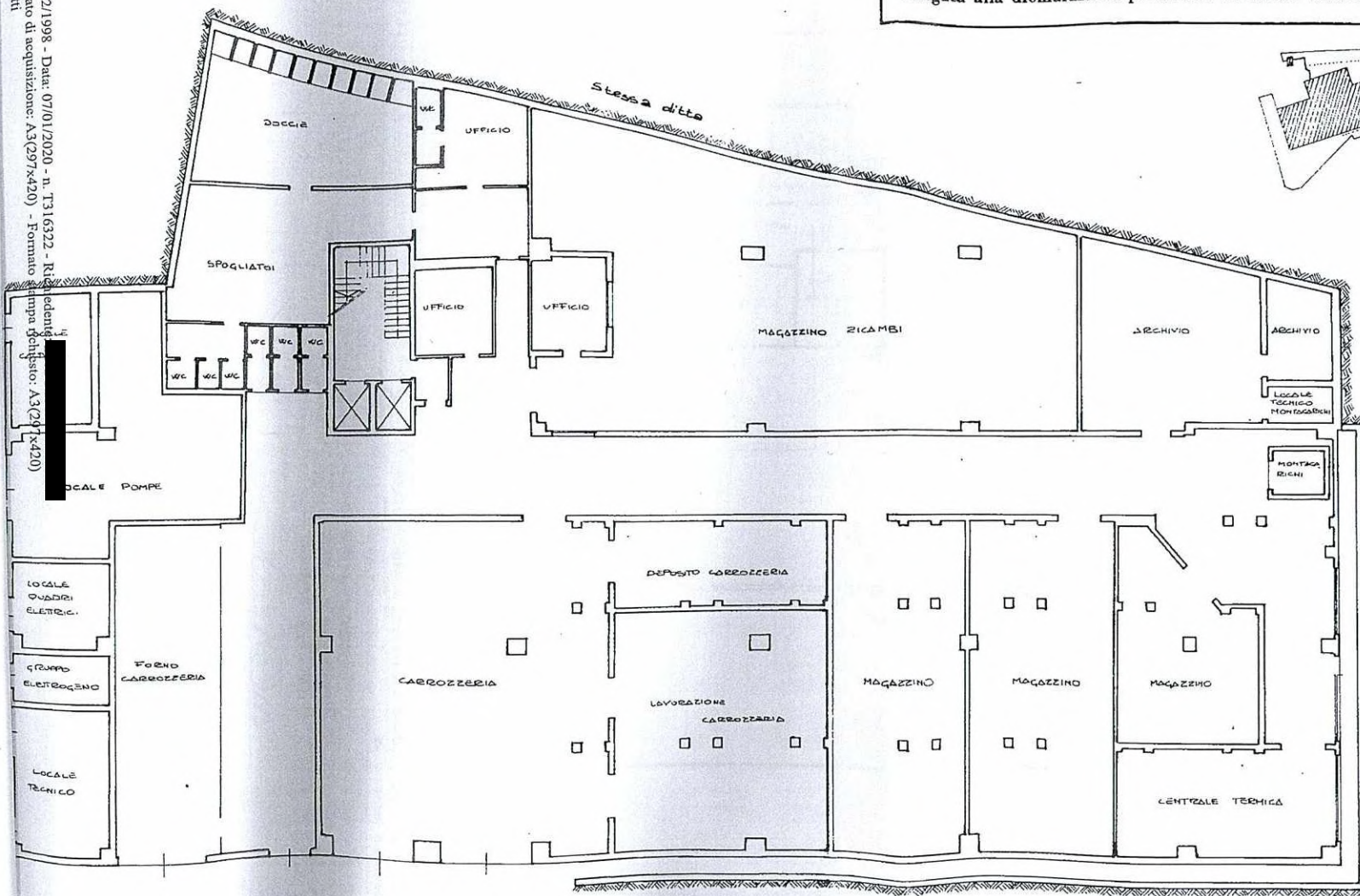
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **IMPERIA** **BORGIO S. AGATA** Via Nazionale n. 365

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **IMPERIA**



* Scala originale non disponibile. *

Data presentazione: 01/02/1998 - Data: 07/01/2020 - n. T316322 - R. [REDACTED]
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/02/1998 - Data: 07/01/2020 - n. T316322 - Richiedente: [REDACTED]



* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. rig. rend. 497

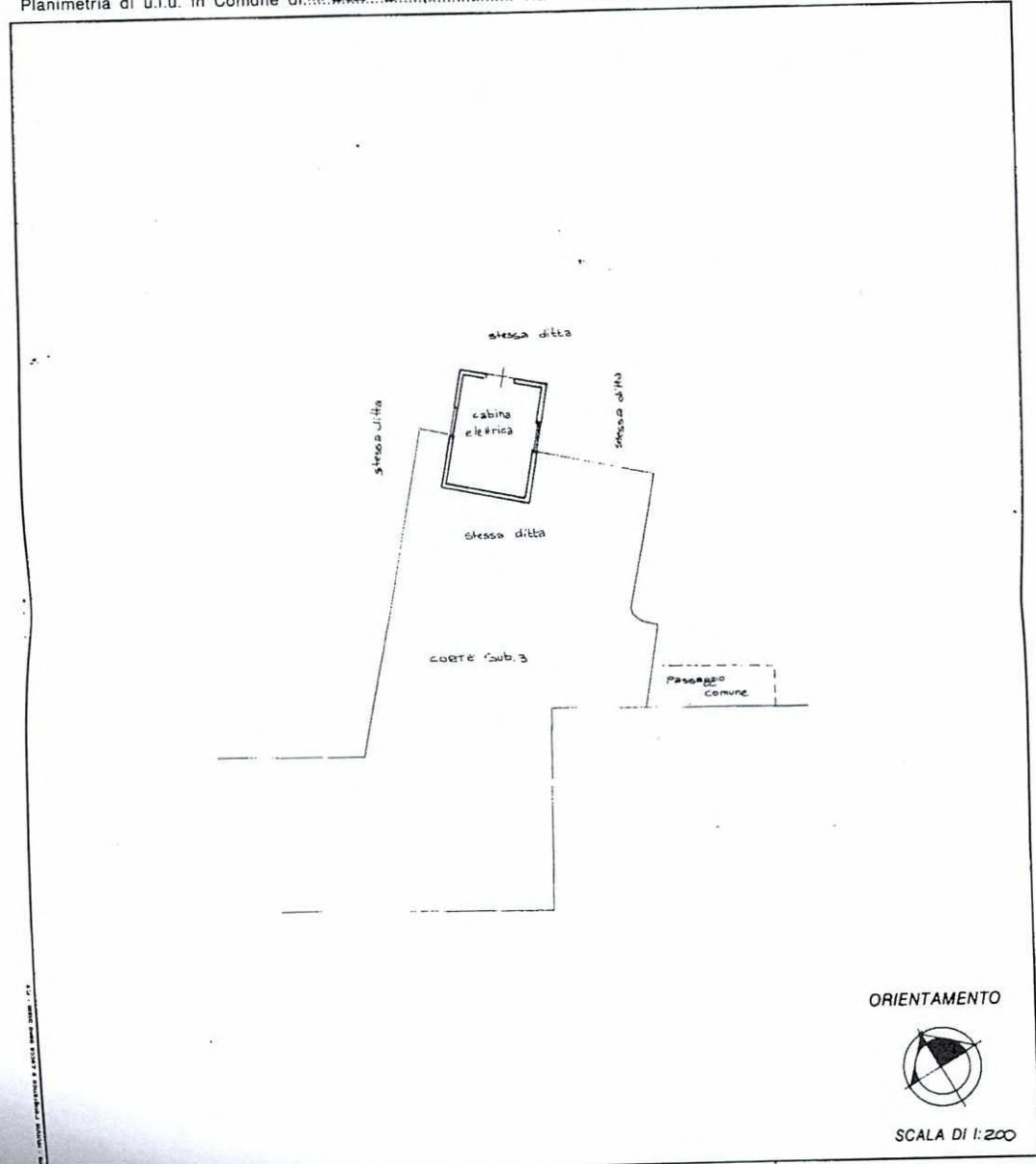


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di IMPERIA - BORGO SANATA via NATIONALE civ. 365



PUBBLICAZIONE E CATASTO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
E/B/E
n. 200 sub. 2

data 1 FEB 1998 Firma [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO
Mod. D 368/10/18
11/3/18





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

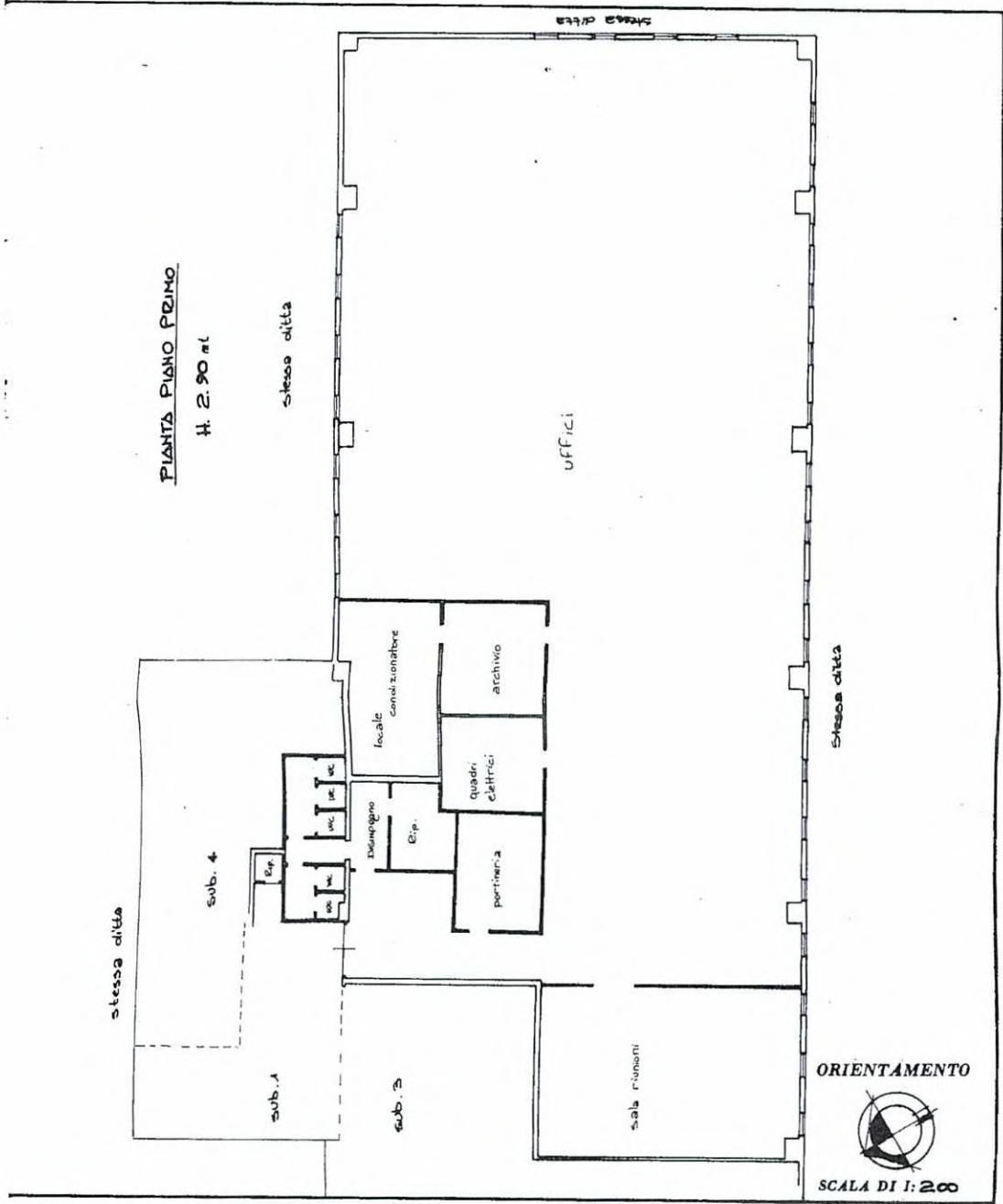
Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

metria dell'immobile situato nel Comune di IMPERIA BORGO S. AGATA Via Nazionale 365

[redacted] S.p.A.
sta alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di IMPERIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

11/3/198

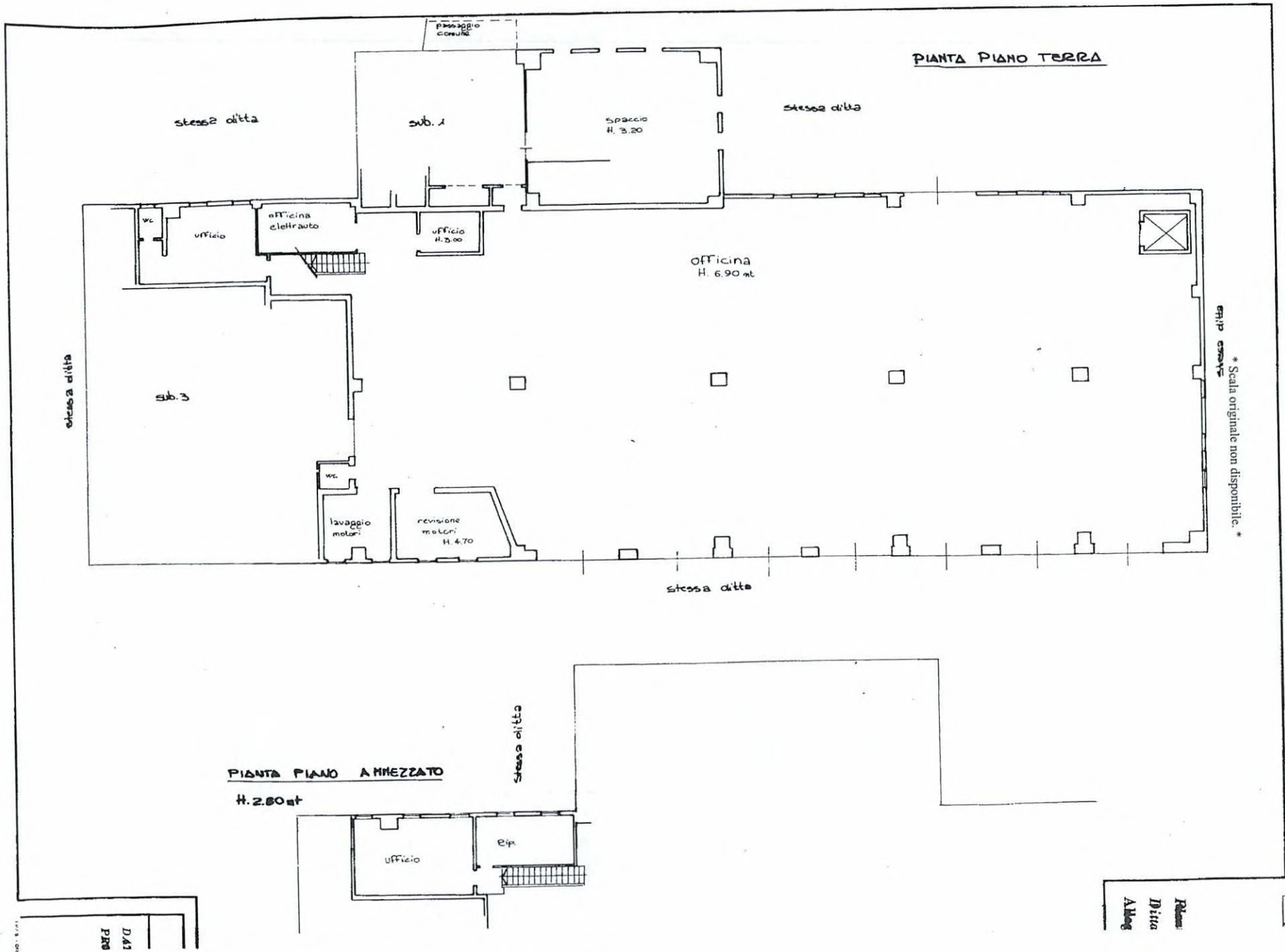
N° Mod D 368/10/198

[redacted]

DATA

Firma: [redacted]

[Handwritten signature]





Lire
350

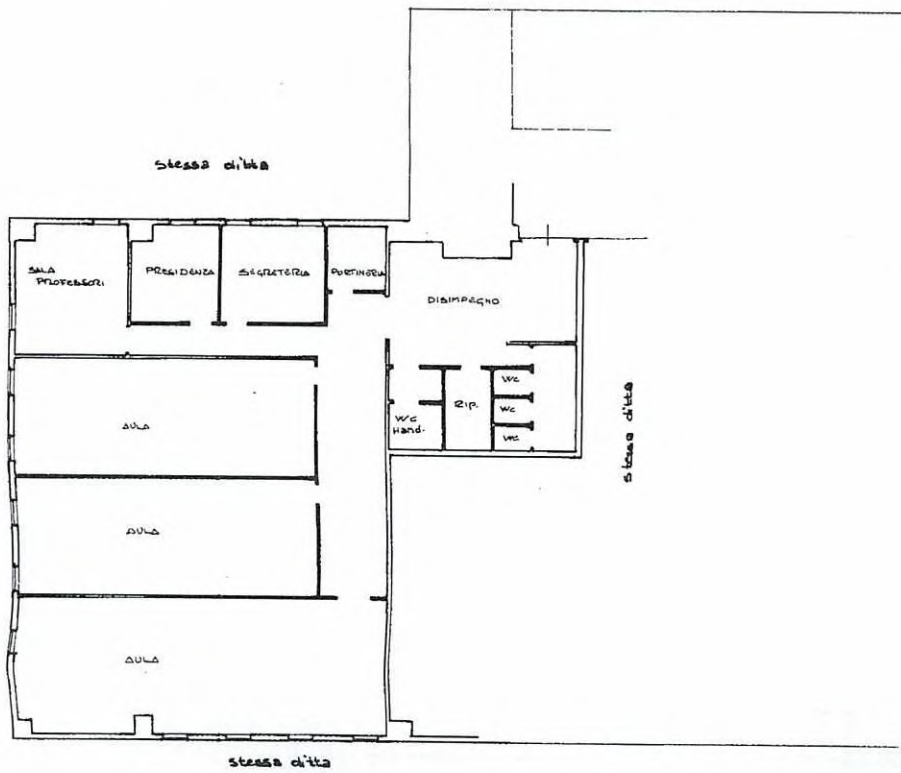
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di IMPERIA BORGHETTO S. AGATA Via Nazionale n. 365

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di IMPERIA



PIANTA PIANO PRIMO
H. 2.70 mt

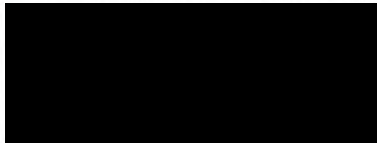
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|---|------------------------------|
| DATA <u>11/3/98</u> | <u>BORGHETTO S. AGATA</u> |
| PROT. N° <u>120/11</u> <u>368/11/98</u> | <u>Fg 1 Mapp. 200 sub. 3</u> |



DATA 01 FEB. 1998

[REDACTED]

MODULARIO
F. 119, 1989, 487

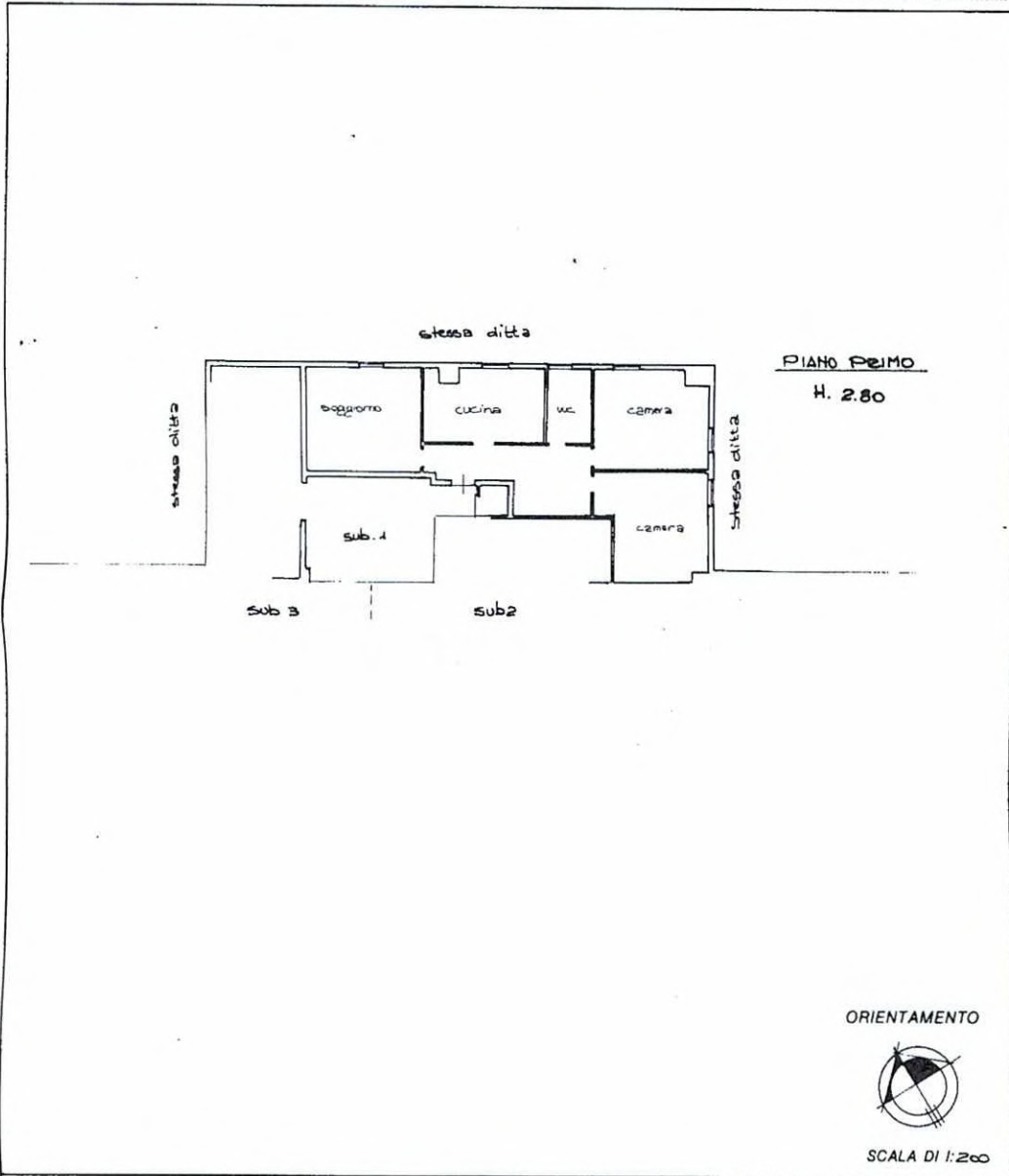


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di IMPERIA BORGO SACATO via Nazionale civ. 365



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 n. 200 sub. 4

[REDACTED]

data 1 FEB 1998

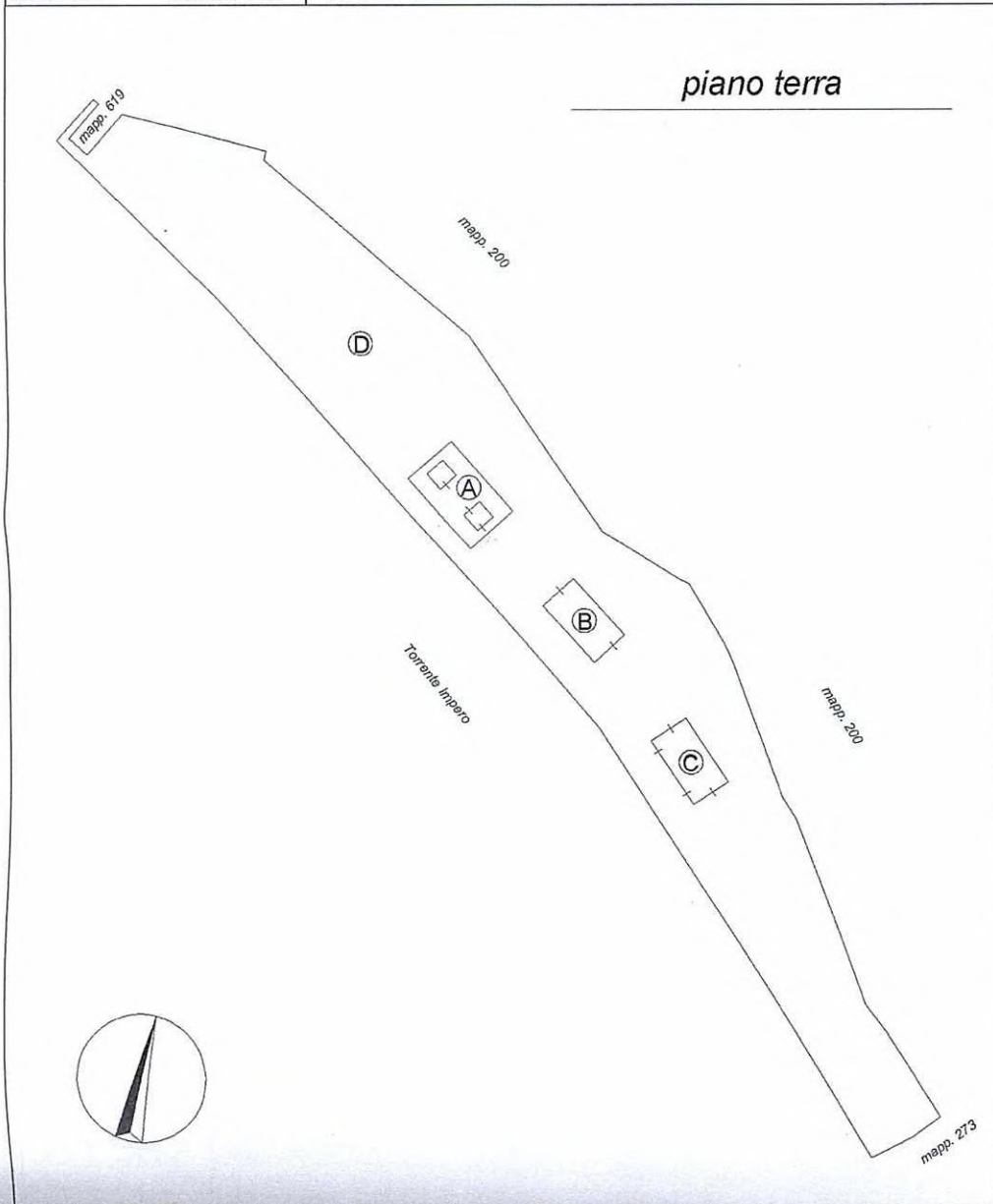
RISERVATO ALL'UFFICIO
Protocollo 268/1/98
11/3/98

gr. A

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

| | |
|--|---|
| Dichiarazione protocollo n. IM0023227 del 03/04/2019 | |
| Comune di Imperia [REDACTED] civ. 365 | |
| Identificativi Catastali: Sezione: BSA Foglio: 1 Particella: 610 Subalterno: 1 | Compilata da: [REDACTED] [REDACTED] |

| |
|-------------------------------|
| Planimetria |
| Scheda n. 1 Scala 1:1000 |



9/6

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

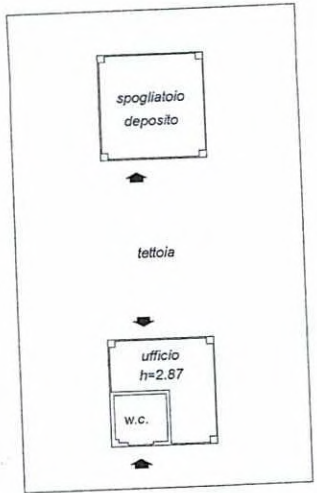
| | |
|--|------------|
| Dichiarazione protocollo n° IM0023227 del 03/04/2019 | |
| Comune di Imperia | civ. 365 |
| Via Nazionale | |
| Identificativi Catastali: | |
| Sezione: BSA | [REDACTED] |
| Foglio: 1 | [REDACTED] |
| Particella: 610 | [REDACTED] |
| Subalterno: 1 | [REDACTED] |

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200

LETTERA DI RIFERIMENTO "A"

piano terra

H = 4.87 m.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

| | |
|--|----------|
| Dichiarazione protocollo n. IM0023227 del 03/04/2019 | |
| Comune di Imperia | |
| [REDACTED] | civ. 365 |
| Identificativi Catastali: | |
| Sezione: BSA | |
| Foglio: 1 | |
| Particella: 610 | |
| Subalterno: 1 | |

| |
|------------------------------|
| Planimetria |
| Scheda n. 3 Scala 1:200 |

LETTERA DI RIFERIMENTO "B"

piano terra

H min. = 5.52 m.

H max. = 5.62 m.



lavaggio mezzi



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0023227 del 03/04/2019

Comune di Imperia

civ. 365

Identificativi Catastali:

Sezione: BSA

Foglio: 1

Particella: 610

Subalterno: 1

Planimetria

Scheda n. 4

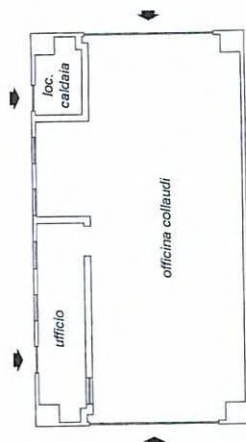
Scala 1:200

LETTERA DI RIFERIMENTO "C"

piano terra

H min. = 4.93 m.

H max. = 5.13 m.

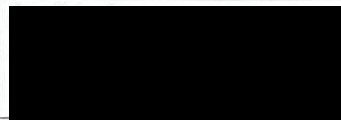


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. 175684 del 24/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Imperia

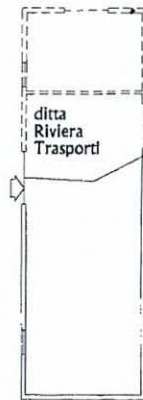
civ. 365

Identificativi Catastali:
Sezione: BSA
Foglio: 1
Particella: 619
Subalterno: 1



Scheda n. 1 Scala 1:200

pianta piano terra
LOCALE DEPOSITO h= 3.35



ditta
Riviera
Trasporti

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2020 - Comune di IMPERIA (E290) - < Sez.Urb.: BSA - Foglio: 1 - Particella: 619 - Subalterno: 1 > piano 01
VIA NAZIONALE n. 365 piano: 1;



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. 000175684 del 24/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Imperia

Via Nazionale

civ. 365

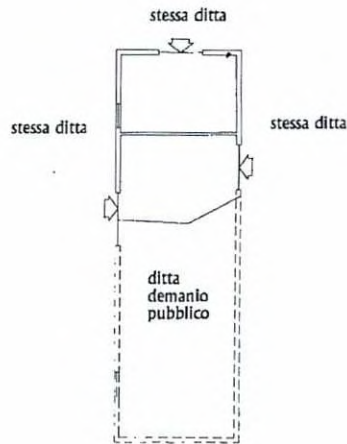
Identificativi Catastali:

Sezione: BSA
Foglio: 1
Particella: 619
Subalterno: 2



Scheda n. 1 Scala 1:200

pianta piano terra
LOCALE DEPOSITO h= 3.35





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N.652)

Accertamento

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di PIEVE DI...

Talco di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

4873853

283

AVVERTENZA: Il presente talco deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in tutte le planimetrie denunciata con la presente scheda) da presentarsi al catasto dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4873853

Comune Pieve di...

Ditta "Gardolo & ..."

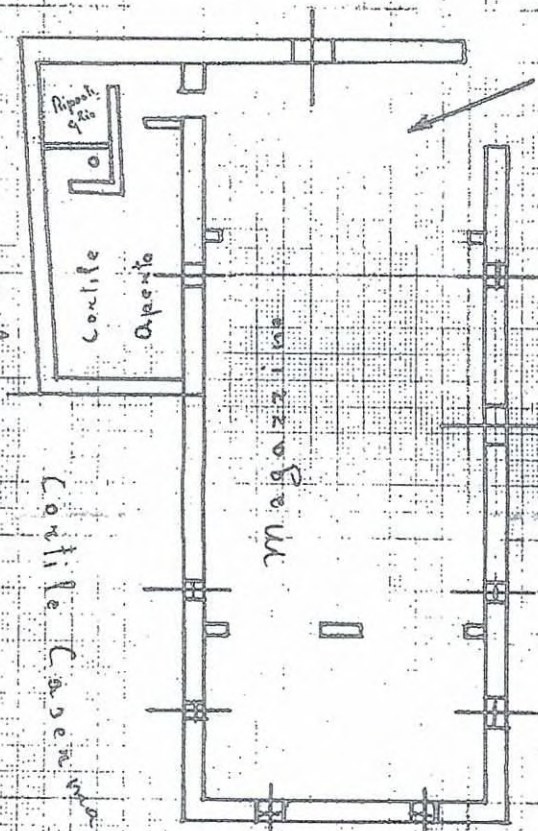
Via ...

Segnare cognome, nome, potestà del solo primo intestatario

F. U. C. H. 481

Strada di campagna

Via comunale



Cortile Casa ...

Magazzino

Via Nazionale

267
82
C/G

ambiente 1

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Completata da ...

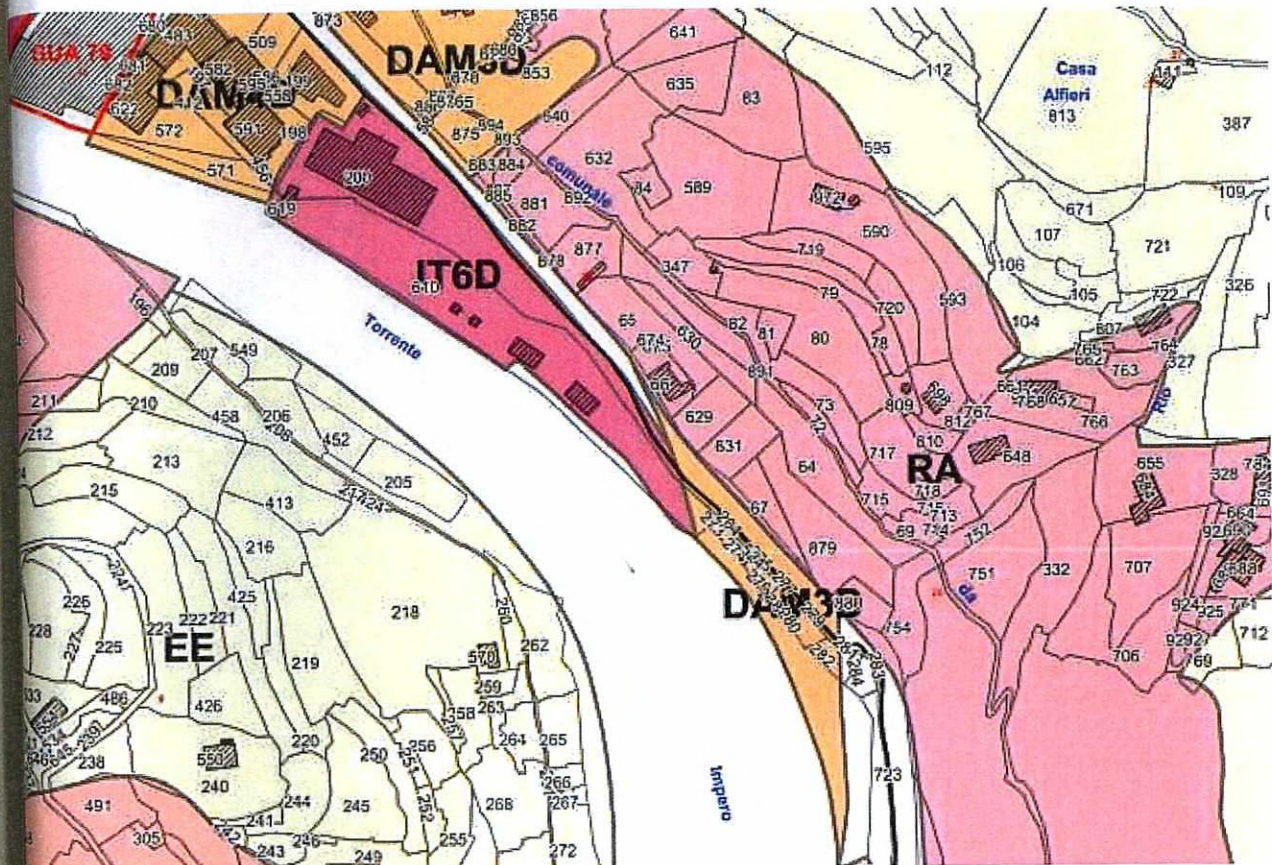
Inscritto all'Albo ... della Provincia di ...

Data 19. Giugno 1939 Firma ...

Sub. - Sezione Urbana - P.F. Foglio - 16 Particella - 92 - Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/01/2021 - Comune di Pieve di ... - VIA NAZIONALE n. 7 piano: 1.



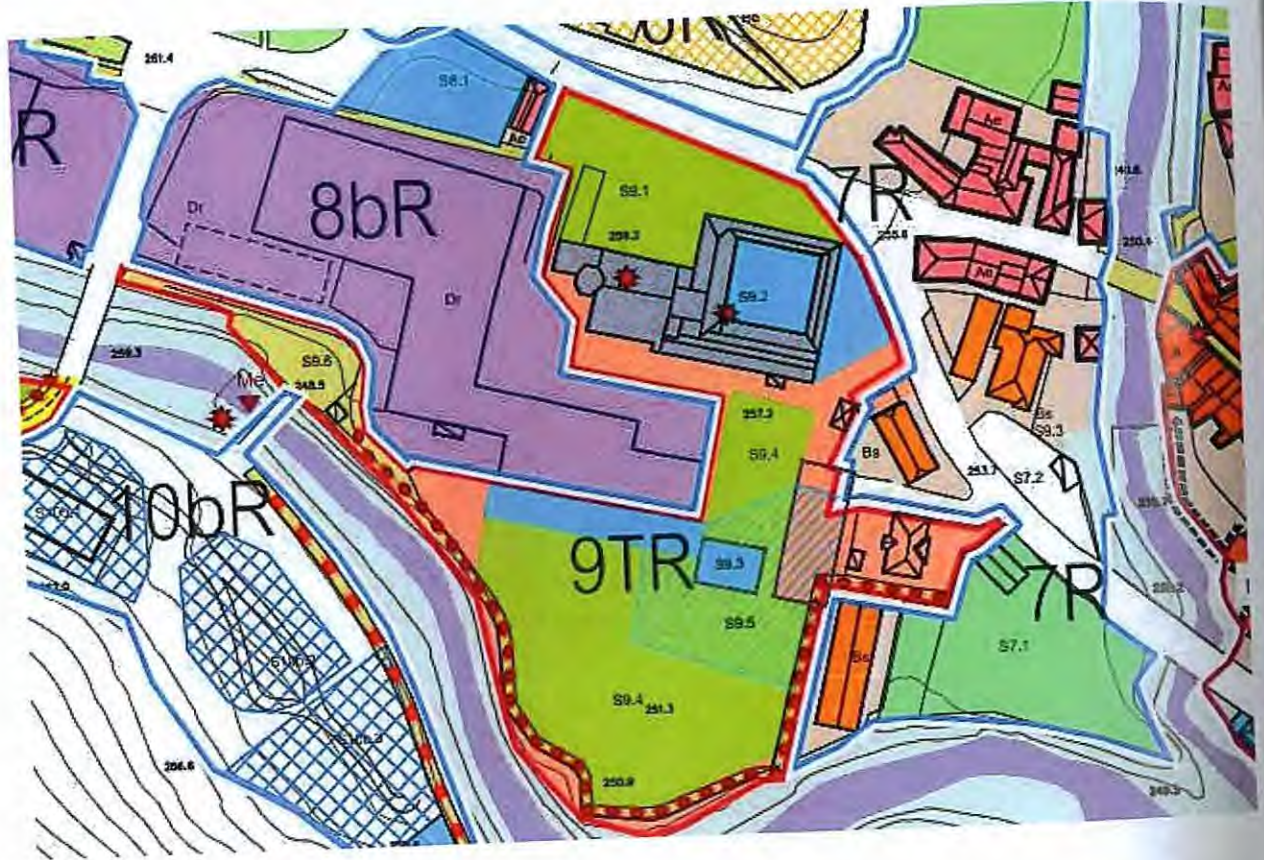
P.R.G. IMPERIA



Art. 67 - Zone "IT" per attrezzature tecnologiche

Art. 38 - Zone "DAM" destinate alla produzione industriale e artigianale

P.U.C. PIEVE DI TECO (IM)



approvato DGR 424 del 26/5/17

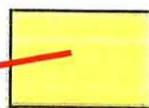
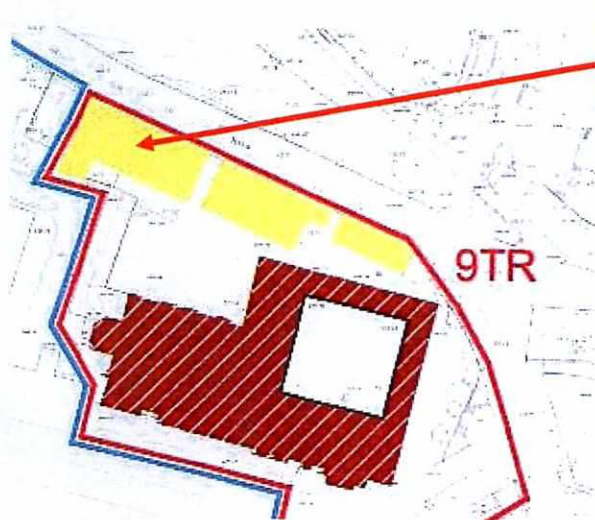
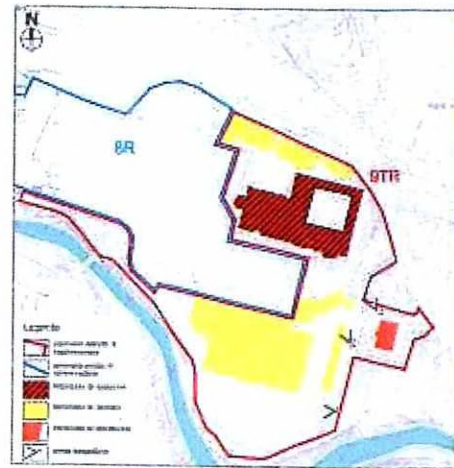
P.U.C. 2014
PIANO URBANISTICO COMUNALE

AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIGUALIFICAZIONE - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
IL CAPOLUOGO NORD

struttura del piano

CTR 1:2000

ST 1.1



fabbricato da demolire

Distretto di trasformazione: area ex convento degli
 Agostiniani
 Distretto di P.U.C. 9TR

9
 TR

