



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**147/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BRISCA SECURITISATION S.R.L. RAPPR. DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.



GIUDICE:

DOTT.SSA BADANO MARTINA

CUSTODE:

IFIR PONENTE SRL - Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ivano Rebaudo**

CF:RBDVNI58P27E290X

con studio in SANTO STEFANO AL MARE (IM) VIA ROMA 28

telefono: 3391661680

email: geom.rebaudoivano@gmail.com

PEC: ivano.rebaudo@geopec.it

---

tecnico incaricato: Ivano Rebaudo

Pagina 1 di 23



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a RIVA LIGURE VIA AURELIA 61, frazione PRATI, della superficie commerciale di 61,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il territorio comunale di Riva Ligure è situato sulla costa della Riviera di Ponente, confinante coi territori dei comuni di Santo Stefano al mare, Pompeiana, Castellaro e Taggia. Il centro storico è composto da fabbricati di origine medievale disposti longitudinalmente alla costa del mar Ligure e lo sviluppo edilizio del secondo dopoguerra ha visto l'espansione verso la piccola piana interposta fra il centro storico e la Via Aurelia. Successivamente, a seguito dell'espansione edilizia iniziata a partire dagli anni 1970, l'abitato si è ampliato oltre la via Aurelia e sulle colline retrostanti. Negozi al dettaglio, bar, ristoranti ed alcuni supermercati, nonché farmacia e ufficio postale sono facilmente raggiungibili anche a piedi, con spazi a parcheggio pubblici in numero adeguato. Alcuni stabilimenti balneari assicurano un servizio estivo ai numerosi turisti o abitanti di seconde case. La principale risorsa economica del comune è legata soprattutto al turismo vacanziero, specie nel periodo estivo. Ancora oggi la floricoltura costituisce una forte rendita economica grazie alla coltivazione dei fiori, tra questi spiccano le margherite, I ranuncoli, le fronde ornamentali e le coltivazioni ortive. Il territorio comunale è attraversato dalla strada statale 1 Via Aurelia che permette il collegamento con Taggia, ad ovest, e Santo Stefano al Mare ad est. La pista ciclopedonale del Ponente Ligure, che corre sulla ex sede della ferrovia per 24 chilometri, costeggia il mare nella località Prati e successivamente attraversa il centro abitato e da alcuni anni è una attrattiva turistica. Inoltre a poche centinaia di metri dal fabbricato si trova un importante sito archeologico, chiamato Costa Balene, insediamento di origine romana. I monumenti religiosi principali sono la Chiesa parrocchiale di San Maurizio ed il Santuario di Nostra Signora del Buon Consiglio del 1200, vicino alla quale è presente la tomba del poeta Francesco Pastonchi, nativo di Riva Ligure. Il clima è mediterraneo con temperature pari a quelle della vicina Sanremo: l'abitato non risente delle brezze fredde della valle Argentina che investono Taggia e la vicina località balneare di Arma.

L'IMMOBILE IN CUI È COLLOCATO IL LOCALE È POSTO IN ZONA ESTERNA AL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI RIVA LIGURE, IN PROSSIMITÀ DELLA SEDE STRADALE DELLA VIA AURELIA STRADA STATALE 1, DA CUI DISTA POCCHI METRI E DA CUI HA ACCESSO DAL CIVICO 61. IL FABBRICATO È COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO (RISPETTO ALLA VIA AURELIA), MA ALLO STESSO LIVELLO DELLA STRADA COMUNALE DEL DON, DA CUI HA ACCESSO, ADIBITO A CANTINE E DA ALTRI QUATTRO PIANI FUORI TERRA. NEL FABBRICATO SONO PRESENTI 18 ABITAZIONI, 16 CANTINE E UN NEGOZIO (OGGETTO DI PERIZIA), OLTRE AD AREE ESTERNE PAVIMENTATE. IL FABBRICATO È DISPOSTO SU CINQUE PIANI CON ASCENSORE.

IL LOCALE IN OGGETTO È POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO DALL'ANDRONE CONDOMINIALE E DALLA CORTE COMUNE, MEDIANTE DUE APERTURE. I SERRAMENTI PROSPETTANTI SULLA CORTE COMUNE, CHE DISTACCA IL FABBRICATO DALLA VIA AURELIA, HANNO ANCHE LA FUNZIONE DI VETRINA, IN QUANTO DI AMPIA SUPERFICIE.



L'INTERNO È SUDDIVISO IN TRE LOCALI CHE PRESENTANO AMPIE APERTURE DI COMUNICAZIONE, UN RIPOSTIGLIO ED UN LOCALE IGIENICO (LAVABO, WC E BIDET CON BOILER PER LA FORNITURA DI ACQUA CALDA).

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, AVVENUTO IL GIORNO 22 GENNAIO 2024, IL LOCALE ERA LIBERO DA PERSONE, MA CON PRESENZA DI MOBILI DI ARREDO E UNA SEPARAZIONE IN METALLO FRA DUE LOCALI. PARETI E SOFFITTI INTONACATI E TINTEGGIATI CON COLORI CHIARI E PORZIONI DI PARETI TINTEGGIATE CON COLORI GIALLO E BLU INTENSI. A TERRA SI NOTAVANO ALCUNE MACCHIE DI OLIO DI MOTORE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 345 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 320 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 61 mq, rendita 1.785,91 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIA n. 61, piano: terra, intestato a

Pratica n. IM0024579 in atti dal 21/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8571.1/2016 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. IM0050  
Coerenze: CORTE COMUNE SU DUE LATI, CORRIDOIO CONDOMINIALE, SUB. 23 SCALE COMUNI, ALTRA UNITA'

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.149,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.500,00
Data della valutazione:	27/03/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] contratto di affitto tipo LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITATIVO, stipulato il 01/04/2021, con scadenza il 31/03/2027, registrato il 17/04/2021 a SANREMO ai nn. 1584/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 6000 ANNUI.

Il giorno in cui è stato effettuato l'accesso 22 gennaio 2024 ore 10,00, si è proceduto attraverso l'intervento di un fabbro, che ha provveduto ad aprire una porta. Si precisa che si è tentato l'accesso



altre due volte (24 maggio 2023 - 21 luglio 2023). Il locale al momento del sopralluogo era sgombro da materiali tranne alcuni arredi di ufficio e libero da persone.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/04/2006 a firma di NOTAIO AVETA MARCO ai nn. 65716/6324 di repertorio, registrata il 11/04/2006 a SANREMO ai nn. 1698/1T, iscritta il 13/04/2006 a SANREMO ai nn. 5107/1209, a favore di BANCA CARIFE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA sede GENOVA C.F. 032858801

Importo di euro 160.000,00

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: diciotto mesi più 1 (un) giorno.

La formalità è riferita solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 48 uso ufficio composto da un vano, ripostiglio e servizio e SUB. 49 uso ufficio composto da un vano e due servizi. VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. IM0050310 in atti dal 03/06/2015 FUSIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 14192.1/2015). Con la variazione sono stati fusi i subb. 48 e 49 che hanno dato origine al sub. 62 negozio

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE IMPERIA ai nn. 2354 di repertorio, trascritta il 12/01/2023 a SANREMO ai nn. 1234/1T

La formalità è riferita solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 62 negozio.

VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. IM0050310 in atti dal 03/06/2015 FUSIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 14192.1/2015). Con la variazione sono stati fusi i subb. 48 e 49 che hanno dato origine al sub. 62 negozio



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.300,00
Millesimi condominiali:	112,19

Ulteriori avvertenze:

CONDOMINIO CASA ROSSA

Da quanto desunto dai documenti consegnati dall'Amministratore di condominio in data 04.03.2024 risulta che l'esecutata ha altre proprietà nello stesso fabbricato e che la quota condominiale indicata nelle ripartizioni (ed anche i millesimi) sono stati raggruppati.

Il sottoscritto ha verificato le altre proprietà che consistono in unità immobiliari di scarsa dimensione o aree urbane e quindi ha indicato, arrotondate, le cifre corrispondenti all'unità oggetto di perizia.

Dal verbale dell'ultima assemblea non risulta l'approvazione di interventi che comportino spese straordinarie per il periodo 2024.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 1 C/3 1 182 m<sup>2</sup> DIVISIONE del 02/12/2004 Pratica n. IM0163169 in atti dal 02/12/2004 DIVISIONE (n. 25806.1/2004) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili **Foglio 4 Particella 320 Subalterno 28**; Foglio 4 Particella 320 Subalterno 29; Foglio 4 Particella 320 Subalterno 30; Foglio 4 Particella 320 Subalterno 31;

FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 28 C/2 4 40 m<sup>2</sup> VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/01/2006 Pratica n. IM0008318 in atti dal 25/01/2006 MAGAZZINO-UFFICIO (n. 748.1/2006) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili **Foglio 4 Particella 320 Subalterno 49**;

FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 2 C/1 1 18 m<sup>2</sup> VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/01/2006 Pratica n. IM0008505 in atti dal 25/01/2006 NEGOZIO-UFFICIO (n. 778.1/2006) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili **Foglio 4 Particella 320 Subalterno 48**;

FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 62 C/1 4 52 m<sup>2</sup> VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. IM0050310 in atti dal 03/06/2015 FUSIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 14192.1/2015) la fusione è stata originata dalla soppressione dei precedenti **Foglio 4 Particella 320 Subalterno 48**; **Foglio 4 Particella 320 Subalterno 49**;

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto divisione con atto stipulato il 26/05/1995 a firma di NOTAIO EMANUELE MEROGNO ai nn. 7794/2335 di repertorio, registrato il 09/06/1995 a SANREMO ai nn. 1574, trascritto il 12/06/1995 a SANREMO ai nn. 4583/3614.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO II che comprende fra l'altro RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 1 E SUB. 2





paterno (dal 30/04/1954 fino al 25/08/1956), con atto stipulato il 30/04/1954 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 9297 di repertorio, registrato il 14/05/1954 a TAGGIA ai nn. 463.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320 A SEGUITO RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA N. 53 IN DATA 19.08.1958.

Riceve la quota di piena proprietà, in forza di atto di donazione è fatta anche a favore dei figli nati e nascituri di [REDACTED]

di 1/3 nuda proprietà, in forza di atto di donazione [REDACTED]

(dal 25/08/1956 fino al 16/11/1984), con atto stipulato il 10/05/1955 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 8624/6311 di repertorio, registrato il 28/05/1953 a TAGGIA ai nn. N. 617 VOL. 176, trascritto il 08/06/1953 a SANREMO ai nn. 2685/2431.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320

In data 25.08.1956 [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto indicato

[REDACTED] RIVA SANTO STEFANO (IM) il 07/08/1956

per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di atto di donazione [REDACTED]

paterno (dal 25/08/1956 fino al 16/11/1984), con atto stipulato il 30/04/1954 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 9297 di repertorio, registrato il 14/05/1954 a TAGGIA ai nn. 463.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320 A SEGUITO RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA N. 53 IN DATA 19.08.1958.

In data 25.08.1956 nasce [REDACTED]

cui spetta la quota di 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] 1/3 piena proprietà, in forza di atto di donazione [REDACTED]

(dal 25/08/1956 fino al 16/11/1984), con atto stipulato il 30/04/1954 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 9297 di repertorio, registrato il 14/05/1954 a TAGGIA ai nn. 463.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320 A SEGUITO RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA N. 53 IN DATA 19.08.1958.

In data 25.08.1956 nasce [REDACTED]

cui spetta la quota di 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di atto di donazione [REDACTED]

(dal 25/08/1956 fino al 16/11/1984), con atto stipulato il 10/05/1955 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 8624/6311 di repertorio, registrato il 28/05/1953 a TAGGIA ai nn. N. 617 VOL. 176, trascritto il 08/06/1953 a SANREMO ai nn. 2685/2431.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320

In data 25.08.1956 [REDACTED]

cui spetta la quota di 1/3 stabilita con l'atto indicato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di atto di donazione [REDACTED]

(dal 25/08/1956 fino al 16/11/1984), con atto stipulato il 10/05/1955 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 8624/6311 di repertorio, registrato il 28/05/1953 a TAGGIA ai nn. N. 617 VOL. 176, trascritto il



08/06/1953 a SANREMO ai nn. 2685/2431.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320 A SEGUITO RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA N. 53 IN DATA 19.08.1958

In data 25.08.1956 r

cui spetta la quota di

nato a

di 1/3 piena proprietà, in forza d

25/08/1956 fino al 16/11/1984), con atto stipulato il 30/04/1954 a firma di NOTAIO MARIO ANFOSSI ai nn. 9297 di repertorio, registrato il 14/05/1954 a TAGGIA ai nn. 463.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 42 TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IL FABBRICATO ORA CENSITO FOGLIO 4 MAPPALE 320 A SEGUITO RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA N. 53 IN DATA 19.08.1958

In data 25.08.1956 r

16/11/1984 fino al 26/05/1995), con atto stipulato il 16/11/1984 a firma di NOTAIO NICOLO' TEMESIO ai nn. 46342/23123 di repertorio, registrato il 23/11/1984 a IMPERIA ai nn. 2922, trascritto il 23/11/1984 a SANREMO ai nn. 8096/6559.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 1 E SUB 2 E ALTRI. CON TALE ATTO VIENE DONATA LA QUOTA DI 1/3 ALLE DUE SORELLE CHE DI CONSEGUENZA DIVENTANO NUDE PROPRIETARIE PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNA. IN DATA 12.10.1987 DECEDE A RIVA LIGURE LA SIG. RIUNIONE DELL'USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA'. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (IM) Registrazione registrato in data 24/06/2004 - R.U. n. 7382.1/2004 - Pratica n. IM0090032 in atti dal 28/06/2004

46342/23123 di repertorio, registrato il 23/11/1984 a IMPERIA ai nn. 2922, trascritto il 23/11/1984 a SANREMO ai nn. 8096/6559.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 1 E SUB 2 E ALTRI. CON TALE ATTO VIENE DONATA LA QUOTA DI 1/3 ALLE DUE SORELLE CHE DI CONSEGUENZA DIVENTANO NUDE PROPRIETARIE PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNA. IN DATA 12.10.1987 DECEDE A RIVA LIGURE LA SIG. RIUNIONE DELL'USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA'. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (IM) Registrazione registrato in data 24/06/2004 - R.U. n. 7382.1/2004 - Pratica n. IM0090032 in atti dal 28/06/2004

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 938/2006, intestata a



SANTO STEFANO (IM) il 07/12/1946, per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A UFFICIO, presentata il 24/01/2006 con il n. 938 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 2.

DESCRIZIONE RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA: Cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad ufficio, per un totale di mq. 18,00 pari alla superficie netta dell'immobile in oggetto. Saranno realizzati impianti ed opere di muratura quali tramezze di divisione tra vano ufficio e bagno con nesso antibagno. ALL'INTERNO DELLA PRATICA EDILIZIA NON SONO STATI REPERITI DOCUMENTI CHE ATTESTINO IL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE E IL REPERIMENTO DI PARCHEGGIO

DEDENZA INIZIO ATTIVITA' N. 948/2006 intestata

di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A UFFICIO, presentata il 24/01/2006 con il n. 948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 28.

DESCRIZIONE RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA: Cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad ufficio, per un totale di mq. 40,00 pari alla superficie netta dell'immobile in oggetto. La struttura interna non subirà nessuna modifica interna o esterna. ALL'INTERNO DELLA PRATICA EDILIZIA NON SONO STATI REPERITI DOCUMENTI CHE ATTESTINO IL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE E IL REPERIMENTO DI PARCHEGGIO

LICENZA EDILIZIA N. 53/1958

successive varianti, in

PROPRI FIGLI M

PER LA COSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASA SU PARTE DEL TERRENO CENSITO A

FOGLIO 4 MAPPALE 42, presentata il 16/06/1958, rilasciata il 19/08/1958, agibilità del 10/05/1960.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO SITO IN RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 INSITENTE SU PARTE DEL TERRENO MAPPALE 42

N. 188/1963 e successive varianti, per lavori di AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO FOGLIO 4 MAPPALE 320.

Il titolo è riferito solamente a L'AMPLIAMENTO NON INTERESSA LA /LE PORZIONI DI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1^ VARIANTE Adottata con D.C.C. n. 64 del 12 novembre 2008 Approvata con D.F.D.P. n. H/787 del 2 settembre 2009 D.C.C. n. 76 in data 17/12/2009 conferma limitazioni regionali applicazione L.R. 3 novembre 2009, n. 49 2^ VARIANTE Adottata con D.C.C. n. l'immobile ricade in zona Zone B - Residenziali di contenimento allo stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - Zone B - Residenziali di contenimento allo stato di fatto Le zone B comprendono le parti di territorio completamente edificate nelle quali sono concessi interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e segnatamente gli interventi di cui agli articoli 6., 7., 8., 9., 10. e 13 della Legge Regionale 6 giugno 2008, n. 16. Nelle zone B sono consentiti altresì incrementi volumetrici secondo i seguenti parametri: -edifici sino a 1.000 mc. incremento volumetrico ammesso : 20 % dell'esistente; -edifici da 1.001 a 2.000 mc. : 10% dell'esistente. Per gli edifici esistenti situati in prossimità della via Aurelia, costituiti da un solo piano fuori terra, compresi in una fascia di ml. 50 da ambo i lati, è consentita la sopraelevazione di un piano con ingombro, altezza e caratteristiche architettonico/tipologiche adeguate a quello preesistente. Le consistenze preesistenti cui fare riferimento per la determinazione degli incrementi di cui sopra sono quelle rilevabili dalle concessioni edilizie precedenti la data di adozione del P.R.G. Nelle zone B, per gli incrementi volumetrici previsti, si applicano i seguenti



parametri: - H max. degli edifici..... m. 12; - numero dei piani..... 4; - distanza dai confini..... m. 4; - distanza dai fabbricati.. allineamento edificio preesistente e distanza di Codice Civile; - distanza dal ciglio strada. m. 5 o allineamento edificio preesistente. Laddove non si possano raggiungere i parametri sopra elencati gli ampliamenti sono normati, per quanto riguarda le distanze tra i confini, dal Codice Civile. Qualora l'ingombro planimetrico dell'intervento superasse i confini della zona, come individuata dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di P.R.G., questo è da intendersi come pertinente al corpo di fabbrica e quindi di fatto realizzabile, al fine di un adeguamento tecnologico-funzionale. Il titolo è riferito solamente al FOGLIO 4 MAPPALE 320

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE NELLA QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE NON SONO STATE QUANTIFICATE LE SANZIONI IN QUANTO DI COMPETENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO IN RELAZIONE ALL'AUMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE VALUTATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO. IL SOTTOSCRITTO NON PUÒ ESPRIMERE PERTANTO UNA INDICAZIONE SU TALE IMPORTO IN QUANTO DIPENDE DA VALUTAZIONE DI TERZI (AGENZIA DEL TERRITORIO E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO).

INOLTRE, SI PRECISA CHE LE CONDIZIONI DI POSSIBILE SANATORIA E LE QUANTIFICAZIONI ECONOMICHE NON SONO DA ASSUMERE IN SENSO ASSOLUTO IN QUANTO L'ESPRESSIONE DI SANATORIA, ONERI E SANZIONI COMPETE PER LEGGE AGLI UFFICI DEPUTATI CIRCA I TERMINI DI AMMISSIONE DELLE ISTANZE E L'INDICAZIONE DEI RELATIVI ADEMPIMENTI, ONERI, SANZIONI ED ALTRI PAGAMENTI.

ALLO STATO ATTUALE, L'UFFICIO TECNICO, A SEGUITO DELLE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI SVOLTE, RIMANDA ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA CONSEGUENTE ALLA FUTURA PRESENTAZIONE DI PRATICA DI SANATORIA COMPLETA DI ELABORATI SCRITTO-GRAFICI DI DETTAGLIO.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, NEL RISPETTO DEL MANDATO RICEVUTO, QUANTO CONTENUTO NELLA PRESENTE PERIZIA E NEI DOCUMENTI ALLEGATI È DA INTENDERSI FORMULATO IN TERMINI ORIENTATIVI E PREVISIONALI E, PER QUANTO ATTIENE GLI IMPORTI ECONOMICI, IN INDIRIZZO PRUDENZIALE, AL FINE DI AVERE UN QUADRO VALUTATIVO UTILE, DI MASSIMA, PER LE FINALITÀ PERITALI.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA DESTINAZIONE D'USO DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 48 (DERIVANTE DAL SUB. 2) E 49 (DERIVANTE DAL SUB. 28 E PRIMA ANCORA DAL SUB. 1) RISULTANTE DALLE PRATICHE EDILIZIE (D.I.A.) REPERITE NELL'ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DI RIVA LIGURE RISULTA



ESSERE UFFICIO (CATEGORIA CATASTALE A/10), MENTRE LA DESTINAZIONE D'USO CATASTALE RISULTA ESSERE NEGOZIO (CATEGORIA CATASTALE C/1) (normativa di riferimento: dpr 380/2001 - L.R. 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER FUSIONE DI DUE UNITA' MEDIANTE ESECUZIONE DI OPERE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO A NEGOZIO

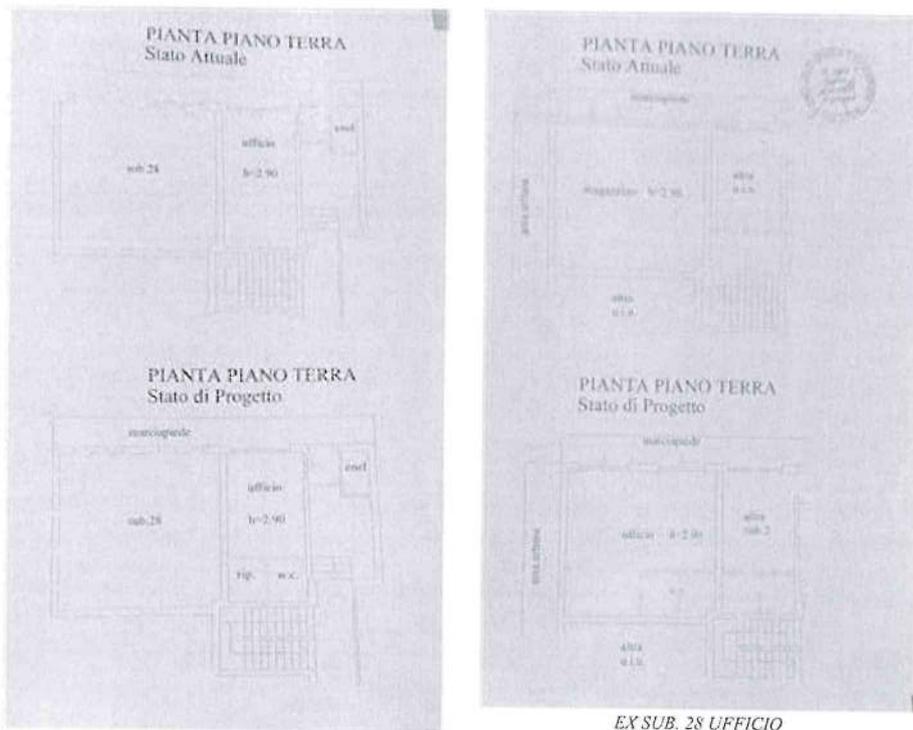
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

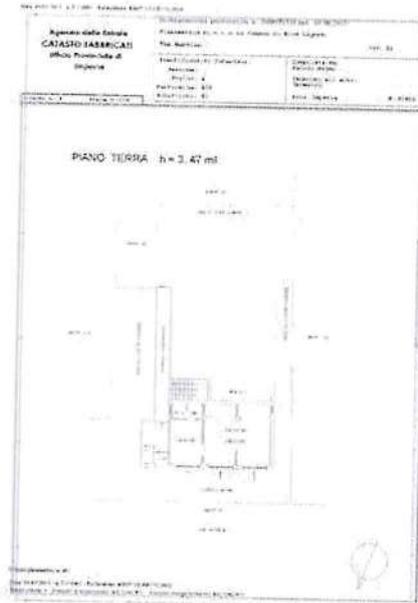
- DIRITTI SEGRETERIA COMUNALI IN SANATORIA: €.360,00
- MISURAZIONE IMMOBILE: €.300,00
- REDAZIONE PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': €.2.500,00
- STANDARDS URBANISTICI: €.4.500,00
- SANZIONE L'intervento realizzato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. E' possibile ottenere la sanatoria dell'intervento
- SANZIONE versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio
- PARCHEGGIO PERTINENZIALE: €.5.000,00
- ONERI DI URBANIZZAZIONE (DA QUANTIFICARE DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO): €.6.191,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 62



EX SUB. 2 UFFICIO



ATTUALE SUB. 62 NEGOZIO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'11 marzo 2015, prot. n. 2015/35112 )

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 62

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: legge urbanistica regionale n.36 del 4 settembre 1997)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato reperimento di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 (normativa di riferimento: DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37; Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino disposizioni in materia di attività installazione degli impianti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 62.  
IMPIANTO ELETTRICO

**CRITICITA': BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato reperimento di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 (normativa di riferimento: DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37: Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino disposizioni in materia di attività installazione degli impianti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a RIVA LIGURE FOGLIO 4 MAPPALE 320 SUB. 62.  
IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

BENI IN RIVA LIGURE VIA AURELIA 61. FRAZIONE PRATI

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a RIVA LIGURE VIA AURELIA 61, frazione PRATI, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di pier [REDAZIONE]

Il territorio comunale di Riva Ligure è situato sulla costa della Riviera di Ponente, confinante coi territori dei comuni di Santo Stefano al mare, Pompeiana, Castellaro e Taggia. Il centro storico è composto da fabbricati di origine medievale disposti longitudinalmente alla costa del mar Ligure e lo sviluppo edilizio del secondo dopoguerra ha visto l'espansione verso la piccola piana interposta fra il centro storico e la Via Aurelia. Successivamente, a seguito dell'espansione edilizia iniziata a partire dagli anni 1970, l'abitato si è ampliato oltre la via Aurelia e sulle colline retrostanti. Negozi al dettaglio, bar, ristoranti ed alcuni supermercati, nonché farmacia e ufficio postale sono facilmente raggiungibili anche a piedi, con spazi a parcheggio pubblici in numero adeguato. Alcuni stabilimenti balneari assicurano un servizio estivo ai numerosi turisti o abitanti di seconde case. La principale risorsa economica del comune è legata soprattutto al turismo vacanziero, specie nel periodo estivo. Ancora oggi la floricoltura costituisce una forte rendita economica grazie alla coltivazione dei fiori, tra questi spiccano le margherite, I ranuncoli, le fronde ornamentali e le coltivazioni ortive. Il territorio comunale è attraversato dalla strada statale 1 Via Aurelia che permette il collegamento con Taggia, ad ovest, e Santo Stefano al Mare ad est. La pista ciclopedonale del Ponente Ligure, che corre sulla ex sede della ferrovia per 24 chilometri, costeggia il mare nella località Prati e successivamente attraversa il centro abitato e da alcuni anni è una attrattiva turistica. Inoltre a poche centinaia di metri dal fabbricato si trova un importante sito archeologico, chiamato Costa Balene, insediamento di origine romana. I monumenti religiosi principali sono la Chiesa parrocchiale di San Maurizio ed il Santuario di Nostra Signora del Buon Consiglio del 1200, vicino alla quale è presente la tomba del poeta Francesco Pastonchi, nativo di Riva Ligure. Il clima è mediterraneo con temperature pari a quelle della vicina Sanremo: l'abitato non risente delle brezze fredde della valle



Argentina che investono Taggia e la vicina località balneare di Arma.

L'IMMOBILE IN CUI È COLLOCATO IL LOCALE È POSTO IN ZONA ESTERNA AL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI RIVA LIGURE, IN PROSSIMITÀ DELLA SEDE STRADALE DELLA VIA AURELIA STRADA STATALE 1, DA CUI DISTA POCCHI METRI E DA CUI HA ACCESSO DAL CIVICO 61. IL FABBRICATO È COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO (RISPETTO ALLA VIA AURELIA), MA ALLO STESSO LIVELLO DELLA STRADA COMUNALE DEL DON, DA CUI HA ACCESSO, ADIBITO A CANTINE E DA ALTRI QUATTRO PIANI FUORI TERRA. NEL FABBRICATO SONO PRESENTI 18 ABITAZIONI, 16 CANTINE E UN NEGOZIO (OGGETTO DI PERIZIA), OLTRE AD AREE ESTERNE PAVIMENTATE. IL FABBRICATO È DISPOSTO SU CINQUE PIANI CON ASCENSORE.

IL LOCALE IN OGGETTO È POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO DALL'ANDRONE CONDOMINIALE E DALLA CORTE COMUNE, MEDIANTE DUE APERTURE. I SERRAMENTI PROSPETTANTI SULLA CORTE COMUNE, CHE DISTACCA IL FABBRICATO DALLA VIA AURELIA, HANNO ANCHE LA FUNZIONE DI VETRINA, IN QUANTO DI AMPIA SUPERFICIE.

L'INTERNO È SUDDIVISO IN TRE LOCALI CHE PRESENTANO AMPIE APERTURE DI COMUNICAZIONE, UN RIPOSTIGLIO ED UN LOCALE IGIENICO (LAVABO, WC E BIDET CON BOILER PER LA FORNITURA DI ACQUA CALDA).

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, AVVENUTO IL GIORNO 22 GENNAIO 2024, IL LOCALE ERA LIBERO DA PERSONE, MA CON PRESENZA DI MOBILI DI ARREDO E UNA SEPARAZIONE IN METALLO FRA DUE LOCALI. PARETI E SOFFITTI INTONACATI E TINTEGGIATI CON COLORI CHIARI E PORZIONI DI PARETI TINTEGGIATE CON COLORI GIALLO E BLU INTENSI. A TERRA SI NOTAVANO ALCUNE MACCHIE DI OLIO DI MOTORE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 345 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 320 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 61 mq. [REDACTED] RELIA n. 61, piano: terra, intestato a [REDACTED] STEFANO (IM) il 07/12/1946 [REDACTED] NEL CLASSAMENTO del 21/03/2016 [REDACTED] VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8571.1/2016 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. IM0050  
Coerenze: CORTE COMUNE SU DUE LATI, CORRIDOIO CONDOMINIALE, SUB. 23 SCALE COMUNI, ALTRA UNITA'

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





*vetrine del locale a piano terra*



*apertura vetrina*



*interno*



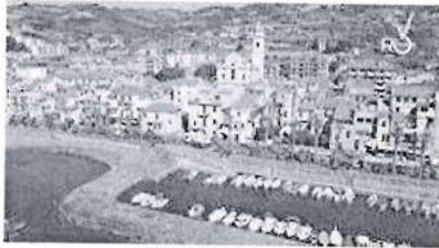
*interno*



*locale igienico*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SANREMO - TAGGIA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TAGGIA CENTRO MEDIEVALE che dista 5,0 km..



*Vista di Riva Ligure*



*vista della pista ciclopedonale*





Chiesa Madonna del Buon Consiglio

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato

nel centro	★★★★★	★★★	★★★★★
al di sotto della media	★★★★★	★★★★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante NIZZA KM. 75
- aeroporto distante GENOVA KM. 126
- autobus distante 100 METRI
- autostrada distante CASELLO TAGGIA KM. 4,8
- ferrovia distante ARMA DI TAGGIA KM. 1,6

al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

scarsi	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**IL LOCALE, POSTO AL PIANO TERRA, FRONTISTANTE LA VIA AURELIA, STRADA STATALE N. 1, CON ACCESSO DAL CIVICO 61 E DA ALTRE DUE**



## APERTURE/VETRINE. UNA APERTURA È SOLO VETRINA.

IL PORTONE DI INGRESSO È BLINDATO E LE ALTRE APERTURE SONO PROTETTE DA SERRANDE METALLICHE AVVOLGIBILI CON CASSETTONI DI LEGNO. IL LOCALE È COMPOSTO DA TRE LOCALI, OLTRE A DISIMPEGNO E LOCALE IGIENICO, CON PARETI IN LATERIZIO, INTONACATE E TINTEGGIATE. NEL LOCALE BAGNO SONO PRESENTI LAVABO, BIDET E VASO CON CASSETTA, BOILER ELETTRICO; APERTURA A LUCE COMUNICANTE CON L'ESTERNO. IL RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO È PRODOTTO DA POMPA DI CALORE. IMPIANTO ELETTRICO SOTTO TRACCIA E IN PARTE FUORI TRACCIA, DENTRO CANALIZZAZIONI.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porte - vetrine realizzati in alluminio. alluminio e vetro	nella media	★★★★★
<i>infissi interni:</i> porta realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non accertata. non accertata	al di sotto della media	★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizi con coibentazione in non accertata, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. tra l'edificio e la via Aurelia esiste un marciapiede con piastrelle di ceramica ed altra porzione asfaltata	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> porta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> serranda avvolgibile realizzate in metallo	nella media	★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★
<i>scale:</i> laterale con rivestimento in intonaco. il locale non ha accesso dalle scale	nella media	★★★★★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> parabola conformità: non accertata	nella media	★★★★★
<i>ascensore:</i> oleodinamico conformità: non accertata. il locale non è servito da ascensore	nella media	★★★★★
<i>citofonico:</i> pulsantiera conformità: non accertata	nella media	★★★★★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non accertata	nella media	★★★★★
<i>fognatura:</i> interrata la reti di smaltimento è realizzata in condominiale con recapito in fognatura comunale conformità: non accertata	nella media	★★★★★
<i>gas:</i> fuori traccia con alimentazione a metano	nella media	★★★★★



conformità: non accertata. il locale non è servito da gas

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto RIVIERACQUA conformità: non accertata

*termico:*

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato. il locale non ha balcone

*copertura:* a falde costruita in legno

*fondazioni:* plinti collegati costruite in cemento armato. non accertata

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato. il locale non ha accesso alle scale  
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. non accertata

*strutture verticali:* costruite in cemento armato  
*travi:* costruite in cemento armato. non accertata

di cui sono stati misurati ★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

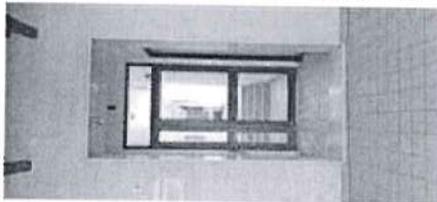
★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



androne condominiale



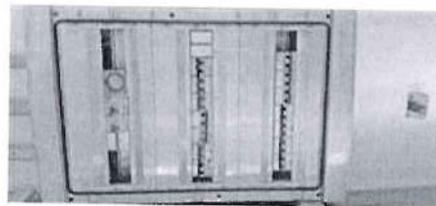
accesso al locale



interno



interno



quadro elettrico

CLASSE ENERGETICA:

G

[35,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 27932 registrata in data 08/06/2015

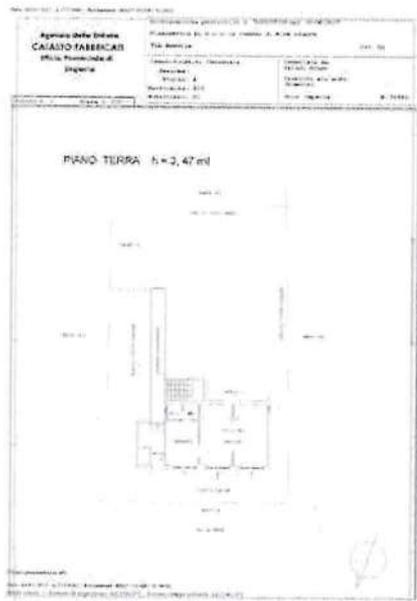
CONSISTENZA:



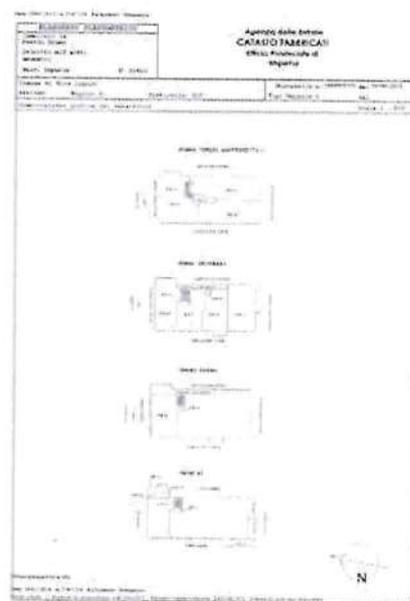
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	61,00	x	100 %	=	61,00
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>61,00</b>



PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE



ELABORATO PLANIMETRICO



VISURA STORICA 1



VISURA STORICA 2

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**



LA VALUTAZIONE SI BASA SULLA RICERCA DI IMMOBILI SIMILARI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLA POSIZIONE, DELLE CARATTERISTICHE, DELLA PRESENZA DI ACCESSI E DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.

OCCORRE PRECISARE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO AD USO NEGOZIO (CATASTALE) È COMPOSTO DA TRE LOCALI COMUNICANTI INTERNAMENTE, CON LOCALE DISIMPEGNO E LOCALE IGIENICO, POSTO A PIANO TERRA DI SUPERFICIE CATASTALE LORDA DI MQ. 61.

LA ZONA IN CUI SORGE IL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA È AL DI FUORI DEL CENTRO ABITATO DI RIVA LIGURE, DA CUI DISTA CIRCA 2,0 KM. E PIÙ VICINA ALL'ABITATO DI ARMA DI TAGGIA (1,2 KM.), FRONTISTANTE LA VIA AURELIA, CON MANCANZA DI PARCHEGGI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. TALI FATTORI CONTRIBUISCONO NEGATIVAMENTE ALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

NELLA RICERCA DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME SI È RISCONTRATA LA PRESENZA DI POCHI ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA DI IMMOBILI (RIVA LIGURE) E NUMEROSI NELLA VICINA ARMA DI TAGGIA, MA QUESTI CON CARATTERISTICHE DI UBICAZIONE, ACCESSI, GRADO DI FINITURA E SUPERFICIE NON ASSIMILABILI AL LOCALE OGGETTO DI PERIZIA.

NEL COMUNE DI RIVA LIGURE È STATO PRESO A COMPARAZIONE L'UNICO ANNUNCIO RITENUTO SIMILE (PER UBICAZIONE, ACCESSI, GRADO DI FINITURA) A QUELLO IN ESAME, CHE SI RIPORTA BREVEMENTE QUI SOTTO:

1) TRATTASI DI PORZIONE IMMOBILIARE A PIANO TERRA E SEMINTERRATO COLLEGATI DA SCALA INTERNA, DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE. L'UNITÀ È DOTATA DI DUE AMPIE VETRINE CHE AFFACCIANO SU UN MARCIAPIEDE PROSPICIENTE LA STRADA, CHE DANNO UNA BUONA VISIBILITÀ. A POCA DISTANZA DALLA PROPRIETÀ È DISPONIBILE UNO SPIAZZO ASFALTATO ADIBITO A PARCHEGGIO PUBBLICO GRATUITO. LE CONDIZIONI MANUTENTIVE ESTERNE DELL'EDIFICIO SONO DISCRETE; LE FACCIATE SONO CARATTERIZZATE DA UN RIVESTIMENTO IN INTONACO TINTEGGIATO CON ALTO ZOCCOLO IN PIETRA, APERTURE REGOLARI E BALCONI SUI FRONTI NORD ED OVEST, IL TETTO È A FALDE CON COPERTURA IN COPPI. LE CONDIZIONI MANUTENTIVE INTERNE SONO BUONE, I MATERIALI DI FINITURA SONO DI BUONA QUALITÀ, LA DOTAZIONE IMPIANTISTICA È COMPLETA E FUNZIONANTE. GLI SPAZI SONO INTERAMENTE CONTROSOFFITTATI CON PAVIMENTI IN MARMO, INFISSI METALLICI CON VETRO DI SICUREZZA. I BAGNI, IN BUONE CONDIZIONI, SONO CARATTERIZZATI DA RIVESTIMENTI IN CERAMICA E CONTROSOFFITTO IN DOGHE DI METALLO. OLTRE ALL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, CON CORPI ILLUMINANTI INCASSATI, SONO PRESENTI L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (CALDAIA A GAS E TRATTAMENTO ARIA CALDO-FREDDO CON TERMOCONVETTORI), DI ALLARME E ANTINTRUSIONE, L'IMPIANTO DI RILEVAZIONE FUMI E L'IMPIANTO IDRICO (ACQUA CALDA SANITARIA PRODOTTA CON BOILER ELETTRICO).

IL PIANO SEMINTERRATO OSPITA DUE LOCALI AD USO ARCHIVIO, IL CAVEAU (IL LOCALE ERA ADIBITO A BANCA) E I LOCALI TECNICI DOVE SI TROVANO I



QUADRI ELETTRICI E LE CALDAIE. I PAVIMENTI SONO IN MARMO NEGLI SPAZI DI DISTRIBUZIONE, IN CERAMICA NEGLI SPAZI DI SERVIZIO.

RICHIESTA DA ANNUNCIO EURO 375.000 - MQ. 263 INTERA SUPERFICIE DI CUI 131 A PIANO TERRA E 131 A PIANO SEMINTERRATO (CHE AI FINI VALUTATIVI SARÀ CONTEGGIATO PER METÀ).

VALORE A METRO QUADRO 375.000 EURO / 196,5 MQ = 1908,00 EURO/MQ.

A QUESTO VALORE IL SOTTOSCRITTO RITIENE OPPORTUNO DECURTARE UNA PERCENTUALE DEL 5% IN QUANTO TRATTASI DI PROPOSTA DI VENDITA, CIOÈ ANNUNCIO IMMOBILIARE CHE SARÀ PRESUMIBILMENTE E PROBABILMENTE, SOTTOPOSTO AD UNA TRATTATIVA ECONOMICA.

VALORE A METRO QUADRO RIDOTTO EURO 1908 X 0,95 = 1812 EURO/MQ.

SI FA PRESENTE CHE LA RICERCA DEI VALORI O.M.I. RIFERITA AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2023 PER LOCALI AD USO NEGOZIO NELLA ZONA:

A) PERIFERICA/ZONA LITORANEA OVEST E PRIMA FASCIA COLLINARE, CODICE ZONA: D1, MICROZONA: 1 IN CUI RICADE L'IMMOBILE HA DATO ESITO NEGATIVO.

B) CENTRALE/CENTRO STORICO - DAL MARE A NORD DI V. AURELIA, CODICE ZONA: B1, MICROZONA: 1 A CONFINE CON LA ZONA DI CUI SOPRA HA DATO ESITO POSITIVO, COME DI SEGUITO RIPORTATO:

NEGOZI IN CONDIZIONI NORMALI VALORE MINIMO 2200 €/MQ - VALORE MASSIMO 3200 €/MQ.

VISTE LE CONDIZIONI E L'UBICAZIONE DEL LOCALE IL SOTTOSCRITTO RITIENE CORRETTO ASSUMERE QUALE VALORE COMPARATIVO DA ATTRIBUIRE AL LOCALE IN OGGETTO IL MINIMO.

PERTANTO IN FUNZIONE DI QUESTI DUE VALORI (1812 E 2200) SI OTTIENE UN VALORE MEDIO DI 2.006,00/MQ. ARROTONDATO AD EURO 2.000 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 2.000,00 = 122.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



LA VALUTAZIONE SI BASA SULLA RICERCA DI IMMOBILI SIMILARI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLA POSIZIONE, DELLE CARATTERISTICHE, DELLA PRESENZA DI ACCESSI E DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.

OCCORRE PRECISARE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO AD USO NEGOZIO (CATASTALE) È COMPOSTO DA TRE LOCALI COMUNICANTI INTERNAMENTE, CON LOCALE DISIMPEGNO E LOCALE IGIENICO, POSTO A PIANO TERRA. IL SOTTOSCRITTO, NONOSTANTE LA RICERCA PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NELLA ZONA DI RIVA LIGURE E ARMA DI TAGGIA, NON HA REPERITO UN NUMERO SUFFICIENTE DI COMPARABILI, PERTANTO IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO SARÀ DEL TIPO COMPARATIVO, PRENDENDO A PARAGONE L'UNICO ANNUNCIO RITENUTO COMPARABILE E I VALORI RILEVATI DA O.M.I RELATIVI AL 1° SEMESTRE 2023.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di SANREMO - IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di RIVA LIGURE, agenzie: RIVA LIGURE - ARMA DI TAGGIA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	61,00	0,00	122.000,00	122.000,00
				<b>122.000,00 €</b>	<b>122.000,00 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 6.100,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 19.751,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 96.149,00</b>



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 11.537,88
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 111,12
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.500,00</b>

data 27/03/2024

il tecnico incaricato  
Ivano Rebaudo

