



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DEL 28/10/2009 N° 55

<p>OGGETTO: ALIENAZIONE N. 03 IMMOBILI SITI NEL NUCLEO FRAZIONALE DI VALLECROSA ALTA E DI N. 1 RELIQUATO DI TERRENO SITO NELLE VICINANZE DI VIA MAONAIRA - ART. 42, COMMA 2, LETT. 1) T.U. N. 267/2000. APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA.</p>	<p>ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno <u>09.11.2009</u> e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno <u>24.11.2009</u></p> <p>Vallecrosia, li <u>09.11.2009</u></p> <p>Il Segretario Generale - CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO -</p>
<p>L'anno duemilanove addì ventotto del mese di ottobre, alle ore 19:30 nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE che il Vice Presidente riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.</p>	

Consiglieri	Presenti	Assenti	Estremi di esecutività
POLITI Avv. ROBERTA	==	Si	<p>La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lg. 18.08.2000 n° 267.</p> <p>il <u>28.10.2009</u> Vallecrosia li, <u>09.11.2009</u></p> <p>SEGRETARIO COMUNALE</p>
CROESE Dott. SILVANO	Si	==	
BIASI Geom. ARMANDO	Si	==	
TURONE Geom. TEODORO	Si	==	
BALBIS GRAZIANO	Si	==	
PERETTI GIANFRANCO	Si	==	
RONDELLI LUCIANA	Si	==	
GIACOBBE Dott. ROCCO	Si	==	
URCIUOLI VITTORIO	Si	==	
BERTUCCI NELSA	Si	==	
MORESCHI NAZARENO	Si	==	
BECAGLI FULVIO	==	Si	
AMELIA Dott. SALVATORE	Si	==	
PERRI FABIO	==	Si	
ESPUGNATO DOMENICA	Si	==	
FERRERO Dott. ENRICO	Si	==	
LANTERI GIAN PAOLO	Si	==	
	14	3	

Assiste il Segretario Com.le CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO.
Il Sig. GIACOBBE Dott. ROCCO - Vice Presidente - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

PUNTO N. 10 DELL'ORDINE DEL GIORNO

OGGETTO: Alienazione n.3 immobili siti nel nucleo frazionale di Vallecrosia Alta e di n. 1 reliquato di terreno sito nelle vicinanze di Via Maonaria ed approvazione perizie di stima.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

L'Ass. Turone illustra la proposta di deliberazione.

Ferrero dichiara che – dai dati in suo possesso – si tratta di beni che non hanno alcun particolare interesse. Anche per evitare inevitabili spese di manutenzione, ritiene di non esprimere dissenso sulla pratica. Evidenzia che, prospiciente al terreno posto in vendita, esiste una costruzione con delle aperture che aggettano direttamente sul terreno stesso.

Il Sindaco chiarisce che si tratta di una costruzione verificata come abusiva che, in quanto tale, e' stata già sanzionata a norma di legge.

L'Ass. **Turone** ritiene doveroso ringraziare l'Ufficio LL.PP. per il prezioso lavoro svolto.

La pratica viene quindi approvata con n. 12 voti favorevoli espressi per alzata di mano e n. 2 astenuti (Ferrero e Lanteri).

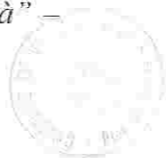
Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che il Comune di Vallecrosia è proprietario dei seguenti beni immobili:
 - reliquato di terreno sito in prossimità di Via Maonaria, compreso tra il fabbricato di proprietà "Giraudò" ed il parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, identificato al N.C.T. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia – Mappale 780;
 - immobile ex sede dei Vigili Urbani sito in Vallecrosia Alta, Piazza Verdi nn° 8-9, piano terra e 1° Piano, identificato al N.C.T.E.U. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°2 del Comune di Vallecrosia (IM) – Mappale 306 sub.1 e sub. 5;
 - immobile ex Ambulatorio Medico sito in Vallecrosia Alta, Via dei Martiri, n°2, primo piano, identificato al N.C.T.E.U. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°2 – Mappale 775, Sub. 3;
 - Alloggio ex Casa Canonica sito in Vallecrosia Alta, Via dei Martiri, snc, secondo piano identificato al N.C.T.E.U. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°2 – Mappale 306, Sub. 17;
- che è intenzione di questa Amministrazione Comunale procedere all'alienazione della proprietà dei suddetti beni del patrimonio comunale, procedendo alla vendita all'incanto degli stessi;
- che su richiesta dell'Ass. ai Lavori Pubblici – Edilizia Pubblica – Patrimonio – Geom. Teodoro TURONE è stato richiesto all'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale di redigere apposite perizie di stima valutative dei beni di cui sopra;

CONSIDERATO che gli immobili sopra identificati non rientrano nell'inventario dei beni immobili dei beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Vallecrosia, e pertanto che risulta ammissibile la loro alienazione ai sensi del Libro Terzo: "Della proprietà" – Titolo I: "Dei beni" – Capo I: "Dei beni in generale";



VISTA le risultanze delle Perizie di Stima redatte dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale nei mesi di Giugno, Luglio e Settembre 2009, qui allegate quale parte integrante e sostanziale, che quantificano il valore venale complessivo dei beni in esame, in €. 160.400,00 (Euro Centosessantamilaquattrocento/00), sulla base di quanto riportato nella sottostante tabella riepilogativa:

N° Ord.	Descrizione immobile	Valore venale (€)
1	Reliquato di terreno in Via Maonaira	13.400
2	Ex sede Vigili Urbani – Piazza Verdi, 8-9 Vallecrosia Alta)	42.000
3	Ex sede Ambulatorio Medico – Via dei Martiri n°2 – Vallecrosia Alta	21.000
4	Alloggio Ex Casa Canonica – Via dei Martiri snc – Vallecrosia Alta	84.000

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 30/03/2009 avente per oggetto: "Esame ed Approvazione del Bilancio di Previsione 2009, della Relazione Previsionale e Programmatica 2009-2011 e del Bilancio Pluriennale 2009-2011", laddove si indica l'alienazione di beni immobili di proprietà Comunale per un importo di € 100.000,00;

RITENUTO, per le motivazioni sopra esposte, di procedere alla vendita dei beni immobili sopra individuati mediante pubblico incanto con il sistema del massimo rialzo, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art.73, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, emessi ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n°267 del 18 Agosto 2000;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Finanziario ai termini dell'art. 151 comma 4 del D. Lgs. 267/2000

VISTO l'art. 12, comma 2, lett. m) del vigente Statuto Comunale;

VISTO l'art. 42, comma 2, lettera l) del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n°267;

Sentiti gli interventi ed a seguito di votazione come sopra riportata,

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la presente premessa quale parte integrale e sostanziale del presente atto;

2. **DI PROCEDERE** all'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà comunale:

- reliquato di terreno sito in prossimità di Via Maonaria, compreso tra il fabbricato di proprietà "Giraudò" ed il parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, identificato al N.C.T. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia – Mappale 780;



- immobile ex sede dei Vigili Urbani sito in Vallecrosia Alta, Piazza Verdi nn° 8-9, piano terra e 1° Piano, identificato al N.C.T.E.U. dell'Agencia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°2 del Comune di Vallecrosia (IM) – Mappale 306 sub.1 e sub. 5;
- immobile ex Ambulatorio Medico sito in Vallecrosia Alta, Via dei Martiri, n°2, primo piano, identificato al N.C.T.E.U. dell'Agencia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°2 – Mappale 775, Sub. 3;
- Alloggio ex Casa Canonica sito in Vallecrosia Alta, Via dei Martiri, snc, secondo piano identificato al N.C.T.E.U. dell'Agencia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°2 – Mappale 306, Sub. 17;

in quattro distinti lotti, (lotto "A", lotto "B", lotto "C" e lotto "D");

3. **DI PROCEDERE** alla vendita dei beni suddetti mediante pubblico incanto con il sistema del massimo rialzo, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta nell'Avviso per ciascun lotto bandito, ai sensi dell'art.73, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827;
4. **DI PRENDERE ATTO ed APPROVARE** le risultanze delle Perizie tecniche estimative dei beni da alienarsi, redatte dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale nei mesi di Giugno, Luglio e Settembre 2009, qui allegate in originale quale parte integrante e sostanziale;
5. **DI RIMETTERE** la pratica al competente Ufficio Patrimonio Comunale al fine di:
 - predisporre gli Avvisi d'Asta pubblica per l'alienazione dei beni immobili in argomento, contenenti tutte le indicazioni e le prescrizioni e specifiche di svolgimento delle procedure di alienazione dei beni,
 - nominare apposita Commissione di gara;
6. **DI NOMINARE** ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 163/2006, l'Arch. Gianni UGHETTO, Responsabile dell'Ufficio LL.PP., Responsabile Unico del Procedimento per le fasi di affidamento dei lavori ed esecuzione dell'opera;

^^^^^^^^^^^^^^^^

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

EVIDENZIATA l'urgenza del presente argomento, in conseguenza degli adempimenti previsti dal suddetto progetto.

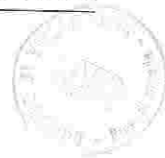
A voti unanimi favorevoli,

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

** *** **

IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Dott. Rocco GIACOBBE



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Francesco CITINO ZUCCO

Esaurito l'O.d.G., alle ore 20,40 il Presidente dichiara sciolta la seduta.

**PERIZIA DI STIMA RELIQUATO DI TERRENO IN PROSSIMITA' DI VIA MAONAIRA
FOGLIO 4 - MAPPALE 780**

Il sottoscritto Dott. Arch. **Gianni UGHETTO**, in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Demanio - Patrimonio, giusto Decreto del Sindaco n. 01 del 19/01/2009, incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere una perizia valutativa del piccolo appezzamento di terreno ubicato in adiacenza a Via Maonaira di proprietà del Comune di Vallecrosia relaziona quanto segue:

OGGETTO DELLA PERIZIA

Scopo ed oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'Anno 2009 del reliquato di terreno sito in prossimità di Via Maonaria, di proprietà del Comune di Vallecrosia, compreso tra il fabbricato di proprietà "GIRAUDO" ed il parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo.

La presente stima è stata eseguita nel mese di settembre dell'Anno 2009.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Vallecrosia, (Provincia di Imperia), ed in particolare in prossimità del centro urbano, in adiacenza a Via Maonaira.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia si sono rilevati i seguenti dati, intestati alla Ditta "COMUNE DI VALLECROSIA" con sede in Vallecrosia (IM) - Codice Fiscale 00247350085:

Foglio n°4 - Map. 780;

Qualità: Orto Irr. Fl.

Classe 1;

Superficie: m² 67

Reddito dominicale: €.23,29;

Reddito agrario: €. 4,95

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Vallecrosia, Comune della Provincia di Imperia, è situato nella Riviera di Ponente in quella parte di costa che, superato Capo Ampelio, si spinge fino al Confine di Stato verso la Francia.

Il territorio Comunale ha un'estensione di 30 ettari, (3,6 kmq.) che si sviluppano da un'altitudine compresa fra il livello del mare ed i 280 metri.

Il territorio comprende una fascia piuttosto stretta che si affaccia sul mare e si incunea verso monte, seguendo il fondovalle del Torrente Vallecrosia, tra i territori di Campososso e Bordighera.

La popolazione residente, secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune relativi all'anno 2009, (fine mese di Maggio), è pari a 7.252 abitanti.

Il nucleo più antico di Vallecrosia si è sviluppato non sulla costa ma, come per molti centri della riviera di ponente, all'interno, ad una distanza dal mare di circa 3 km, in una posizione decisamente meno esposta ai rischi di eventuali scorribande di pirati soprattutto saraceni, avvenute con continuità dal XIII al XVI sec. Tale nucleo corrisponde all'attuale centro di Vallecrosia Alta, ambito in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, che si conserva ancora pressoché intatto l'aspetto del piccolo borgo medioevale di tipo difensivo, con torri di avvistamento, mura di cinta, porte e quant'altr.

Come la maggior parte dei comuni dell'estremo ponente della Riviera Ligure, Vallecrosia fino alla fine del XIX secolo ha avuto un'economia prevalentemente agricola, basata sulla coltivazione di cereali, della vite e dell'ulivo, non solo nelle poche aree pianeggianti esistenti lungo

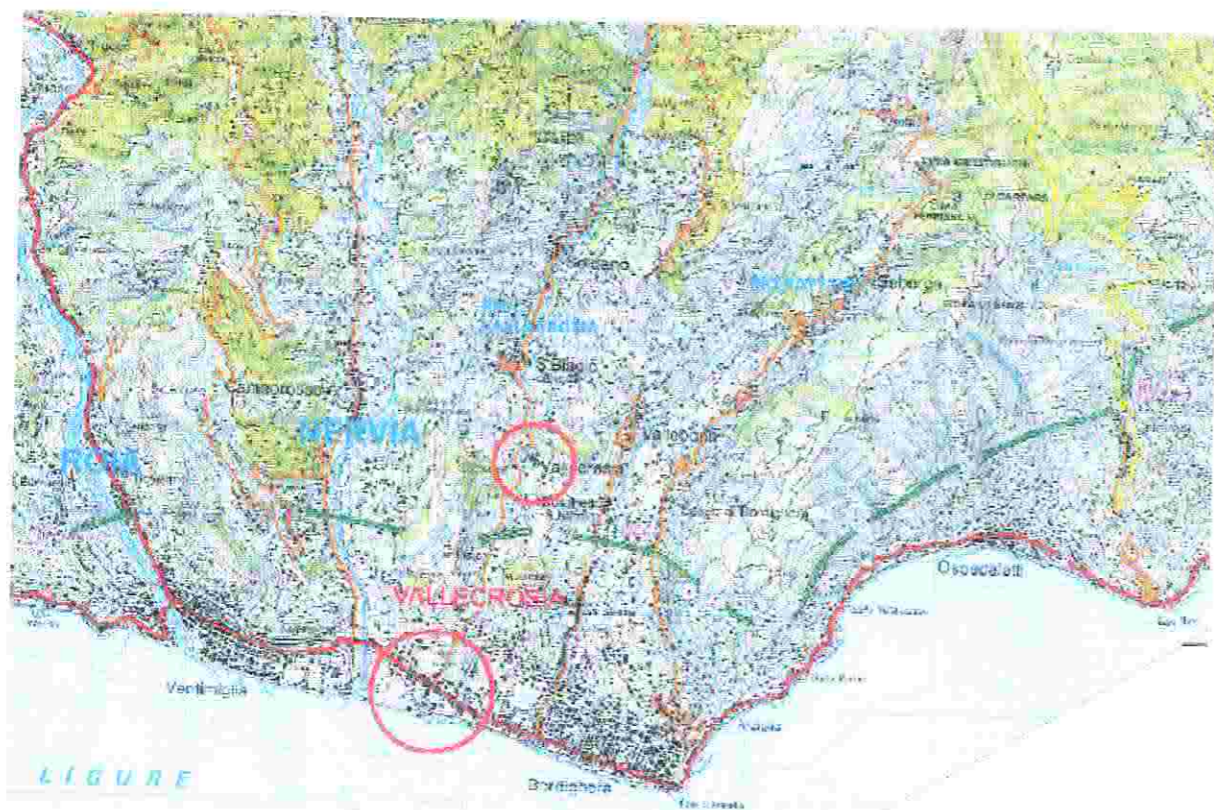
SECRETARIO COMUNALE



IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



il corso del torrente omonimo, ma anche sulle pendici dei monti, che ancora oggi conservano visibili i terrazzamenti, realizzati per poter sfruttare al meglio i versanti scoscesi.



Individuazione su planimetria territoriale dei centri di Vallecrosia Piani (vicino alla costa) e Vallecrosia Alta.

Alla fine dell'Ottocento il territorio agricolo ha subito un progressivo e veloce fenomeno di abbandono, particolarmente per quanto riguarda le colture cerealicole, divenute scarsamente redditizie; parimenti si è incrementato il fenomeno dell'emigrazione, in particolare verso l'America, che ha contribuito ad uno spopolamento delle campagne.

In tempi più recenti, a partire dagli anni '20 del secolo scorso, con lo sviluppo delle attività di tipo florovivaistiche, le attività agricole hanno avuto una nuova rinascita. Alla fine della seconda guerra mondiale tale settore di attività ha raggiunto la sua massima espansione, favorito dal clima e dalle possibilità irrigue; lo sviluppo del settore florovivaistico ha generato anche un fenomeno di immigrazione, proveniente principalmente dal sud d'Italia. E' dell'inizio del Novecento infatti il nuovo e improvviso ripopolamento del borgo di Vallecrosia Alta, totalmente abbandonato e in rovina, ad opera di una comunità di calabresi, giunti nell'estremo ponente ligure richiamati dalla possibilità di avere un lavoro stabile nello specifico settore delle coltivazioni floricole.

Tale situazione è perdurata fino ad un periodo relativamente recente (primi anni Novanta), quando è iniziata una perdita di competitività economica sui mercati floricoli, che ha innescato il fenomeno del progressivo abbandono di molte attività del settore.

Nello stesso periodo si è registrata la crescita della domanda turistica, che ha inciso notevolmente sull'attività edilizia, che si è concentrata prevalentemente nelle aree più vicine al mare, lungo la via Aurelia e lontano dal vecchio borgo, che resta un agglomerato urbano di antica formazione, avulso dal contesto urbano del nuovo insediamento costiero.

La viabilità principale è costituita da due strade, di cui la prima, la Strada Statale n. 1 "Aurelia" attraversa il territorio comunale da est ad ovest e rappresenta il collegamento principale, oltre che con i comuni contermini, anche con Ventimiglia, importante città di confine nonché nodo



strategico di una rete transfrontaliera. La seconda rappresenta un asse di penetrazione interno che, originandosi dalla S.S. n. 1 e sviluppandosi lungo la sponda destra del Torrente Vallecrosia, collega il centro costiero con i borghi limitrofi, San Biagio della Cima, Soldano e Perinaldo.

Quest'ultimo asse viario è attualmente di competenza provinciale ed ha l'identificativo di "S.P. n. 59 San Biagio".

Le grandi comunicazioni sono affidate dall'autostrada dei Fiori che interessa, con il suo tracciato, una parte limitata del territorio di Vallecrosia in prossimità del cimitero.

L'accesso all'autostrada avviene tramite i caselli di Bordighera a levante e di Ventimiglia a ponente.

Vallecrosia è servita inoltre dalla ferrovia (linea Genova-Ventimiglia) che percorre il territorio comunale in prossimità della costa, costituendo una barriera tra l'abitato sviluppatosi lungo la via Aurelia e la costa. La linea ferroviaria, realizzata alla fine dell'Ottocento, taglia con una grande curva la parte pianeggiante del territorio compresa tra la Via Aurelia ed il mare, ad ovest del torrente Verbone, proprio nel centro di maggior sviluppo e maggior interesse turistico.

La zona ove si colloca l'immobile oggetto di stima ricade nel centro cittadino costiero, ed in particolare si posiziona alle spalle della Via Aurelia, (Via Col. Aprozio), trovandosi immediatamente a ridosso della cortina edilizia che vi si prospetta.

In particolare il piccolo appezzamento di terreno si configura come un reliquato delimitato a Nord dal parcheggio pubblico a raso di Via San Vincenzo, a Sud dalla proprietà del Signor GIRAUDO Lorenzo, ad Est dal mappale 781, di proprietà del Comune di Vallecrosia e ad Ovest dal mappale 779 di proprietà Comunale.

Il reliquato di terreno oggetto di stima si colloca all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale, ormai satura, dove esiste un livello elevato di atropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi pubblici e privati

NOTE URBANISTICHE.

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico, viene classificata dal vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n°591 del 19/05/1980, quale "Zona di Completamento - CP8", mentre, il P.U.C. adatto con Deliberazione di C.C. n°16 del 09/04/2009 classifica l'area quale "AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SATURI (A.RI.ids)".

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'appezzamento di terreno oggetto di stima si configura come un piccolo appezzamento (reliquato) scaturito successivamente alla costruzione dell'adiacente parcheggio pubblico a raso di Via San Vincenzo, che, per la particolare ubicazione e per l'ampiezza limitata, non si presta per l'utilizzo agricolo, bensì quale possibile pertinenza urbana nei confronti dei fabbricati limitrofi.

La superficie netta del terreno oggetto di stima, così come riportata dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, ammonta a complessivi mq.67,00

Allo stato attuale l'appezzamento si presenta incolto e inutilizzato se non dalla proprietà GIRAUDO per il fatto che l'accesso al proprio fabbricato avviene tramite una scala che si diparte dal citato lotto di terreno.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

A riguardo della scelta del procedimento di stima, generalmente, per appezzamenti di terreno di piccole dimensioni, come quello in oggetto, non è consigliabile ricercare il più probabile



valore di mercato mediante il procedimento analitico, poiché si verrebbe, molto spesso, a risultati lontani dalla realtà.

Si ricorre alla stima analitica solo quando non vi sono termini di confronto, per cui la stima sintetica non può applicarsi.

Fatte le suddette premesse e considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto si è fatto riferimento ai dati di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, relativi a beni immobili, aventi caratteristiche intrinseche e condizioni di stato ed uso analoghi.

Individuazione ed elaborazione dei dati

Sulla base dei dati reperiti presso alcuni operatori del settore immobiliare è stato possibile desumere il valore unitario medio del terreno oggetto di stima, quantificato in **€. 200,00/m²**

$$V_{um} = \text{€/m}^2 \text{ 200,00}$$

Considerando la superficie complessiva del terreno pari a 67 m² ed assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni di ordinarietà, il valore di **€. 200,00/m²**, determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare si ottiene il valore di mercato in condizioni ordinarie del piccolo appezzamento:

$$V_t = \text{m}^2 \text{ 67} \times \text{€/m}^2 \text{ 200,00} = \text{€ 13.400,00}$$

CONCLUSIONE

Si ritiene di poter affermare che il valore stimato di **€. 13.400,00** sia quello più prossimo al mercato attuale, in considerazione di tutti gli elementi che hanno concorso alla sua determinazione, e che qui vengono di seguito riepilogati:

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche necessarie alla puntuale identificazione dell'immobile;
- individuazione ed elaborazione del procedimento di stima al fine di valutare l'aspetto economico più rilevante del bene stimato;
- opportune aggiunte e detrazioni ai valori di base.

In fede

**Il Responsabile del Servizio
(Arch. Gianni UGHETTO)**



Seguono ALLEGATI.



Dati della richiesta	Comune di VALLECROSA (Codice: L599)
Catasto Terreni	Provincia di IMPERIA Foglio: 4 Particella: 780

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) in are ca.		Deduz	Reddito	
1	4	780		-	ORTO IR FI 1	06 67	IE1A	Dominicale Euro 23,29	Agrario Euro 4,95	FRAZIONAMENTO del 09/02/2009 n. 22056 .1/2009 in atti dal 09/02/2009 (protocollo n. IM0022056)

Notifica
Annotazioni

SR

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA	00247350085*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di IMPERIA** Richiedente: **BORFIGA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 – Veduta del reliquato di terreno oggetto di stima posto in adiacenza al parcheggio pubblico a raso di Via San Vincenzo.





Foto n°2 – Ulteriore veduta del reliquato di terreno oggetto di stima.



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ALLOGGIO EX SEDE VIGILI URBANI DI
PIAZZA VERDI A VALLECROSA ALTA.**

Il sottoscritto Dott. Arch. **Gianni UGHETTO**, in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Demanio – Patrimonio, giusto Decreto del Sindaco n. 01 del 19/01/2009, incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere una perizia valutativa dell'immobile ex sede dei Vigili Urbani, ubicato in Piazza Verdi, nn°8-9 – Piano Terra e 1° Piano - a Vallecrosia Alta, di proprietà del Comune di Vallecrosia relaziona quanto segue:

OGGETTO DELLA PERIZIA

Scopo ed oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'Anno 2009 dell'ex sede dei Vigili Urbani sita in Vallecrosia Alta, Piazza Verdi nn°8-9, Piano Terra e 1° Piano.

La presente stima è stata eseguita nel mese di Luglio dell'Anno 2009.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Vallecrosia, (Provincia di Imperia), ed in particolare in corrispondenza del nucleo frazionale di "Vallecrosia Alta", in Piazza Verdi, n°8-9, Piano Terra e 1° Piano.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia si sono rilevati i seguenti dati, intestati alla Ditta "COMUNE DI VALLECROSA" con sede in Vallecrosia (IM) – Codice Fiscale 00247350085;

Foglio n°2 – Map. 306 - Sub. 1;
Categoria C/2;
Classe 1;
Consistenza: 23 m²;
Rendita: € 58,20;
Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000.

Foglio n°2 – Map. 306 - Sub. 5;
Categoria A/5;
Classe 1;
Consistenza: 1,5 vani;
Rendita: € 29,44;
Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Vallecrosia, Comune della Provincia di Imperia, è situato nella Riviera di Ponente in quella parte di costa che, superato Capo Ampelio, si spinge fino al Confine di Stato verso la Francia.

Il territorio Comunale ha un'estensione di 30 ettari, (3,6 kmq.) che si sviluppano da un'altitudine compresa fra il livello del mare ed i 280 metri.

Il territorio comprende una fascia piuttosto stretta che si affaccia sul mare e si incunea verso monte, seguendo il fondovalle del Torrente Vallecrosia, tra i territori di Camporosso e Bordighera.

La popolazione residente, secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune relativi all'anno 2009, (fine mese di Maggio), è pari a 7.252 abitanti.

Il nucleo più antico di Vallecrosia si è sviluppato non sulla costa ma, come per molti centri della riviera di ponente, all'interno, ad una distanza dal mare di circa 3 km, in una posizione decisamente meno esposta ai rischi di eventuali scorribande di pirati soprattutto saraceni, avvenute

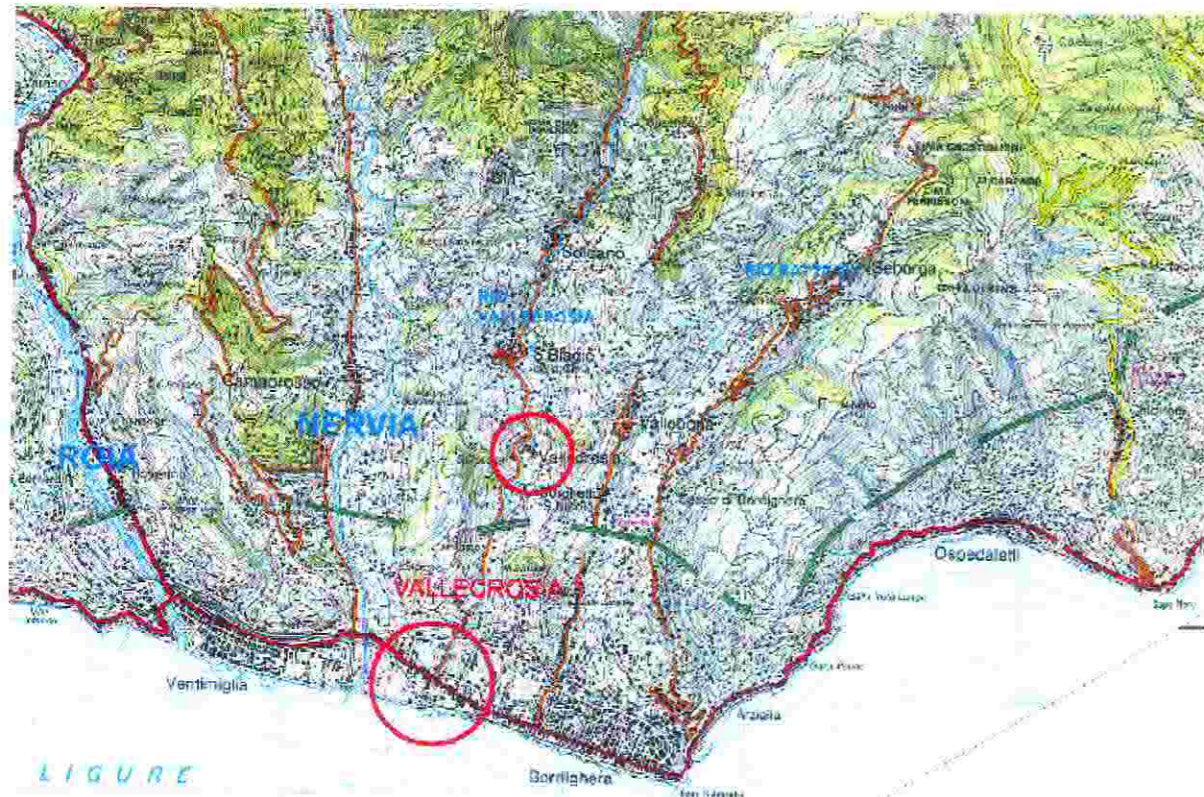
SECRETARIO COMUNALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



con continuità dal XIII al XVI sec. Tale nucleo corrisponde all'attuale centro di Vallecrosia Alta, ambito in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, che si conserva ancora pressoché intatto l'aspetto del piccolo borgo medioevale di tipo difensivo, con torri di avvistamento, mura di cinta, porte e quant'altr.

Come la maggior parte dei comuni dell'estremo ponente della Riviera Ligure, Vallecrosia fino alla fine del XIX secolo ha avuto un'economia prevalentemente agricola, basata sulla coltivazione di cereali, della vite e dell'ulivo, non solo nelle poche aree pianeggianti esistenti lungo il corso del torrente omonimo, ma anche sulle pendici dei monti, che ancora oggi conservano visibili i terrazzamenti, realizzati per poter sfruttare al meglio i versanti scoscesi.



Individuazione su planimetria territoriale dei centri di Vallecrosia Piani (vicino alla costa) e Vallecrosia Alta.

Alla fine dell'Ottocento il territorio agricolo ha subito un progressivo e veloce fenomeno di abbandono, particolarmente per quanto riguarda le colture cerealicole, divenute scarsamente redditizie; parimenti si è incrementato il fenomeno dell'emigrazione, in particolare verso l'America, che ha contribuito ad uno spopolamento delle campagne.

In tempi più recenti, a partire dagli anni '20 del secolo scorso, con lo sviluppo delle attività di tipo florovivaistiche, le attività agricole hanno avuto una nuova rinascita. Alla fine della seconda guerra mondiale tale settore di attività ha raggiunto la sua massima espansione, favorito dal clima e dalle possibilità irrigue; lo sviluppo del settore florovivaistico ha generato anche un fenomeno di immigrazione, proveniente principalmente dal sud d'Italia. E' dell'inizio del Novecento infatti il nuovo e improvviso ripopolamento del borgo di Vallecrosia Alta, totalmente abbandonato e in rovina, ad opera di una comunità di calabresi, giunti nell'estremo ponente ligure richiamati dalla possibilità di avere un lavoro stabile nello specifico settore delle coltivazioni floricole.

Tale situazione è perdurata fino ad un periodo relativamente recente (primi anni Novanta), quando è iniziata una perdita di competitività economica sui mercati floricoli, che ha innescato il fenomeno del progressivo abbandono di molte attività del settore.

Nello stesso periodo si è registrata la crescita della domanda turistica, che ha inciso notevolmente sull'attività edilizia, che si è concentrata prevalentemente nelle aree più vicine al mare, lungo la via Aurelia e lontano dal vecchio borgo, che resta un agglomerato urbano di antica formazione, avulso dal contesto urbano del nuovo insediamento costiero.

La viabilità principale è costituita da due strade, di cui la prima, la Strada Statale n. 1 "Aurelia" attraversa il territorio comunale da est ad ovest e rappresenta il collegamento principale, oltre che con i comuni contermini, anche con Ventimiglia, importante città di confine nonché nodo strategico di una rete transfrontaliera. La seconda rappresenta un asse di penetrazione interno che, originandosi dalla S.S. n. 1 e sviluppandosi lungo la sponda destra del Torrente Vallecrosia, collega il centro costiero con i borghi limitrofi, San Biagio della Cima, Soldano e Perinaldo.

Quest'ultimo asse viario è attualmente di competenza provinciale ed ha l'identificativo di "S.P. n. 59 San Biagio".

Le grandi comunicazioni sono affidate dall'autostrada dei Fiori che interessa, con il suo tracciato, una parte limitata del territorio di Vallecrosia in prossimità del cimitero.

L'accesso all'autostrada avviene tramite i caselli di Bordighera a levante e di Ventimiglia a ponente.

Vallecrosia è servita inoltre dalla ferrovia (linea Genova-Ventimiglia) che percorre il territorio comunale in prossimità della costa, costituendo una barriera tra l'abitato sviluppatosi lungo la via Aurelia e la costa. La linea ferroviaria, realizzata alla fine dell'Ottocento, taglia con una grande curva la parte pianeggiante del territorio compresa tra la Via Aurelia ed il mare, ad ovest del torrente Verbone, proprio nel centro di maggior sviluppo e maggior interesse turistico.

La zona ove è ubicato l'alloggio oggetto di stima costituisce uno degli spazi più importanti del nucleo frazionale in quanto attorno ad essa gravitano i principali percorsi matrice di impianto urbano dell'agglomerato storico di Vallecrosia Alta, Via dei Martiri e Via Dritta.

Lo stabile si colloca all'interno del tessuto storico ove la tipologia prevalente dei fabbricati è prevalentemente quella in linea ottenuta mediante la rifusione di più elementi di schiera.

L'uso è prevalentemente quello residenziale soprattutto in corrispondenza dei piani alti degli edifici, mentre i piani terra sono generalmente utilizzati quali depositi, cantine e locali accessori.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, in prossimità di Piazza del Popolo, nell'edificio un tempo adibito a scuola elementare, si colloca il centro sociale per anziani ed il nuovo ambulatorio medico.

La zona risulta inoltre discretamente servita per ciò che riguarda i parcheggi pubblici, posizionati nelle immediate vicinanze di Piazza del Popolo, ai quali si accede dalla viabilità pubblica posta a ridosso della Torre Saracena.

I negozi e gli altri esercizi commerciali si collocano nelle immediate vicinanze del centro storico, in prossimità dell'anello periferico

NOTE URBANISTICHE.

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico, viene classificata dal vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n°591 del 19/05/1980, quale "**Centro Storico - CS**", mentre, il P.U.C. adatto con Deliberazione di C.C. n°16 del 09/04/2009 classifica l'area quale "**Ambito di conservazione centro storico - ACE. cs**".

In particolare il P.U.C., nella sua fase definitiva, come indicato all'art.117 delle "Norme di conformità e congruenza" si farà carico di rivedere, anche alla luce della nuova legge regionale n°16/2008 e successive modifiche ed integrazioni, il vigente Piano di Recupero del Centro Storico di Vallecrosia Alta, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°5 del 25.03.1999 al fine di verificare le diverse realtà costruite presenti nel perimetro del nucleo storico, compreso gli



interventi inadeguati di manufatti incongrui eseguiti negli ultimi anni che hanno contribuito, specialmente ai margini del nucleo storico, a disgregarne e alterarne la compattezza originaria.

La nuova revisione dovrà porsi l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito con interventi di conservazione e di recupero che, da un lato, ne facilitino il recupero ed il restauro e dall'altro ne tutelino e salvaguardino l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.

Tutti gli interventi sono subordinati alla normativa del vigente *Piano di Recupero del Centro Storico Vallecrosia Alta*; dovranno comunque essere improntati all'utilizzo dei materiali, finiture, cromatismi, scansioni, dimensioni, interpiani, bucatore, forme delle coperture, tipologie di arredi, ecc. analoghi a quelli storici originari.

In fase definitiva del PUC, si dovrà provvedere, con una variante urbanistica in itinere, a revisionare il suddetto Piano di Recupero, tenuto conto delle indicazioni di dettaglio degli interventi pubblici e privati previsti.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato in cui si colloca l'alloggio oggetto di stima presenta n°2 piani fuori terra.

L'alloggio in esame, si colloca al 1° Piano ed è adiacente ad un locale accessorio sito al piano terra dello stabile.

La superficie lorda del 1° piano è pari a 35,96 m², con un volume v.p.p. di circa 97,81 m³, (interpiano media di 2,72 ml).

La superficie lorda del locale accessorio, (deposito) ubicato al piano terra è pari a 27,19 m² a cui corrisponde un volume v.p.p. di circa 73,96 m³, (interpiano media di 2,72 ml).

La superficie netta del locale sito al 1° piano, determinata sottraendo dalla superficie lorda l'ingombro dei muri perimetrali, è pari a m² 27,21. Detta superficie comprende, oltre al vano principale, anche l'ingombro del vano scala di accesso.

La superficie netta del locale accessorio sito al piano terra è pari a 19,11 m² e comprende oltre alla superficie dell'ambiente principale anche la superficie di un piccolo servizio igienico, attualmente ad uso pubblico, ricavato ritagliando una porzione di spazio dal locale principale e dotandolo di ingresso indipendente, dal civico n°9 di Piazza Verdi.

L'accesso all'alloggio sito al piano superiore avviene mediante una scala ad una rampa facente capo al civico n°9 di Piazza Verdi, mentre l'accesso al deposito sito al piano terra, avviene direttamente dal civico n°8.

L'alloggio sito al primo piano si compone di un unico ambiente dotato di due aperture finestrate direttamente aggettanti su Piazza Verdi.

L'immobile in cui si collocano gli ambienti oggetto di stima risulta essere inserito all'interno della cortina muraria di Piazza Verdi e gode di un discreto soleggiamento, soprattutto per ciò che riguarda il primo piano, poiché gli edifici limitrofi non presentano altezze eccessivamente elevate.

L'alloggio risulta attualmente adibito a deposito e si presenta in un discreto stato di conservazione, sebbene necessiti di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, volti alla sostituzione ed all'integrazione di tutte le opere di finitura ed impiantistiche tali da renderlo maggiormente fruibile per fini abitativi o per il soddisfacimento di esigenze direttamente connesse all'uso abitativo, (locale adibito a deposito, cantina, ecc.)

Nella costruzione dell'edificio sono state usate le seguenti tecnologie:

- Struttura portante costituita da strutture voltate in pietra;



- Muratura perimetrale in muratura di pietrame;
- Divisori interni in mattoni forati intonacati;
- Tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Scale rivestite con lastre in ardesia;
- Pavimenti in graniglia di marmo;
- Serramenti esterni: finestre in legno con vetro unico;
- Persiane in legno alla provenzale con sportello apribile;
- Serramenti interni ed esterni in legno;
- Impianto di riscaldamento: *assente*;
- Impianto igienico – sanitario: *assente*;

L'impianto elettrico, come pure gli infissi, risentono del lungo uso e si prevedono, a breve termine, notevoli spese per la manutenzione e/o sostituzione.

SCelta DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

A riguardo di tale scelta, è importante rilevare la necessità di dover operare all'interno dell'alloggio, oggetto di studio una serie di interventi di trasformazione e miglioramenti al fine di riportarlo nelle condizioni di ordinarietà, per cui, constatato l'attuale stato di consistenza dell'appartamento, si individua nella stima a valore di trasformazione il procedimento più adatto per consentire una valutazione dell'immobile secondo le caratteristiche ordinarie della zona.

I lavori necessari, per riportare in condizioni di ordinarietà l'immobile oggetto di stima, rientrano tutti nella categoria del "manutenzione straordinaria", prevista dall'art.7 della Legge Regionale n°16 del 06/06/2008 – Disciplina dell'attività edilizia – pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n°6 del 11 Giugno 2008, in quanto trattasi di una serie di interventi necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali della costruzione, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza alcuna alterazione dei volumi, delle superfici e senza alcuna mutazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare

Individuazione ed elaborazione dei dati

Al fine di dedurre il più probabile valore di mercato dell'alloggio sito al primo piano, con il metodo a valore di trasformazione, si è fatto riferimento, alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, quale valido ausilio del procedimento di stima, comparando i dati ottenuti riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente della zona omogenea, con i valori di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, relativi ad alloggi, aventi caratteristiche intrinseche e condizioni di stato ed uso in gran parte analoghe.

Sono stati, pertanto, desunti i dati pubblicati dall'"Agenzia del Territorio – OMI", riferiti al 2° semestre 2008 relativamente a:

- Provincia: **Imperia**
- Comune: **Vallecrosia**
- Fascia/Zona: **Semicentrale/CENTRO STORICO E STRADA PROV. PER VALLECROSIA ALTA**
- Codice di Zona: **C1**
- Microzona catastale: **n°1**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,7	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	3,8	5,5	L

Assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni di ordinarietà, il valore di € 1.250/m², determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare si ottiene il valore in condizioni ordinarie dell'alloggio oggetto di stima:

$$V_{\text{ord alloggio}} = m^2 33,56 \times €/m^2 1.250,00 = € 41.950,00$$

Si precisa che la superficie lorda, assunta ai fini del calcolo, è stata determinata in via teorica, incrementando percentualmente del 23,34% la superficie netta, al fine di tener conto di uno spessore medio virtuale dei muri perimetrali pari a 30 cm. in alternativa allo spessore effettivo, di circa 50-55 cm.

Per la determinazione del costo della trasformazione si è fatto riferimento alla ristrutturazione interna di una civile abitazione con intervento parziale, comprendente la demolizione e/o la costruzione di pareti con la realizzazione di intonaco completo (rinzaffo con rasatura finale); la sostituzione di serramenti interni, il rifacimento completo dell'impianto idraulico ed elettrico, posa pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura pareti, sostituzione di sanitari e/o rubinetterie. Il volume delle demolizioni e trasporto in discarica non deve superare i 16 mc (macerie). Sono previsti in questo caso abbattimenti sostanziali e/o costruzioni di tramezze interne (muri interni - divisori) nei limiti del volume indicato (16 mc di macerie)

Il costo unitario dell'intervento di trasformazione, riferito al metro cubo di abitazione, sulla base degli interventi sopra descritti è stato pertanto quantificato in € 200/m³

Detto costo, determinato anche in considerazione delle caratteristiche posizionali dell'immobile oggetto di stima, risulta comprensivo altresì degli oneri per il rilascio della certificazione impiantistica, della redazione della necessaria progettazione e si riferisce ad una fornitura di materiali di tipologia standard e qualità medio alta.

- Superficie netta di pavimento: 27,98 m²
- Altezza media di piano: 2,72 m
- Volume interno netto: 76,11 m³
- Costo ristrutturazione totale: € 200/m³ x 76,11 m³ = € 15.222,00

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'alloggio

- Valore dell'immobile reso in condizioni ordinarie: $V_{\text{ord. alloggio}} = € 41.950,00$
- Costo ristrutturazione totale: $C_{\text{ristr. alloggio}} = € 15.222,00$
- Valore prima della trasformazione (in condizioni attuali)



$$V_{\text{att. alloggio}} = \text{€. } 41.950,00 - \text{€. } 15.222,00 = \text{€. } 26.728,00$$

Valore approssimabile ad **€. 27.000,00**

Al fine di dedurre il più probabile valore di mercato del locale accessorio, (deposito, cantina), sito al piano terra, con il metodo a valore di trasformazione, si è fatto riferimento, alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, relativamente alle quotazioni afferenti il settore produttivo, (piccoli laboratori), quale valido ausilio del procedimento di stima, comparando i dati ottenuti riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente della zona omogenea, con i valori di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, relativi ad alloggi, aventi caratteristiche intrinseche e condizioni di stato ed uso in gran parte analoghe.

Sono stati, pertanto, desunti i dati pubblicati dall'"Agenzia del Territorio - OMI", riferiti al 2° semestre 2008 relativamente a:

- Provincia: **Imperia**
- Comune: **Vallecrosia**
- Fascia/Zona: **Semincentrale/CENTRO STORICO E STRADA PROV. PER VALLECROSIA ALTA**
- Codice di Zona: **C1**
- Microzona catastale: **n°1**
- Tipologia prevalente: **Laboratori artigiani**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	930	1390	L	4,1	6,2	L

Assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni di ordinarietà, il valore di **€. 930/m²**, determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare si ottiene il valore in condizioni ordinarie dell'alloggio oggetto di stima:

$$V_{\text{ord. cantina}} = \text{m}^2 24,88 \times \text{€/m}^2 930,00 = \text{€. } 23.138,40$$

Si precisa che la superficie lorda, assunta ai fini del calcolo, è stata determinata in via teorica, incrementando percentualmente del 30,19% la superficie netta, al fine di tener conto di uno spessore medio virtuale dei muri perimetrali pari a 30 cm. in alternativa allo spessore effettivo, di circa 50-55 cm.

Per la determinazione del costo della trasformazione si è fatto riferimento alla ristrutturazione interna di un locale accessorio con intervento parziale, comprendente la realizzazione di una serie di opere di manutenzione straordinaria, finalizzate a migliorare la funzionalità dello stesso.

Il costo unitario dell'intervento di trasformazione, riferito al metro cubo di costruzione, sulla base dei possibili interventi prevedibili per locali accessori quali depositi, cantine e quant'altro, è stato pertanto quantificato in **€. 150/m³**



Detto costo, determinato anche in considerazione delle caratteristiche posizionali dell'immobile oggetto di stima, risulta comprensivo altresì degli oneri per il rilascio della certificazione impiantistica, della redazione della necessaria progettazione e si riferisce ad una fornitura di materiali di tipologia standard e qualità media

- Superficie netta di pavimento: 19,65 m²
- Altezza media di piano: 2,72 m
- Volume interno netto: 53,45 m³
- Costo ristrutturazione totale: € 150/m³ x 53,45 m³ = € 8.017,50

Calcolo del più probabile valore di mercato del magazzino sito al piano terra

- Valore dell'immobile reso in condizioni ordinarie: $V_{ord. cantina} = € 23.138,40$
- Costo ristrutturazione totale: $C_{ristr. cantina} = € 8.017,50$

- Valore prima della trasformazione (in condizioni attuali)

$$V_{att. cantina} = € 23.138,40 - € 8.017,50 = € 15.120,90$$

Valore approssimabile ad € 15.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima è pertanto dato da:

$$V_{att. alloggio} + V_{att. cantina} = € 27.000,00 + € 15.000,00 = € 42.000,00$$

CONCLUSIONE

Si ritiene di poter affermare che il valore stimato di € 42.000,00 sia quello più prossimo al mercato attuale, in considerazione di tutti gli elementi che hanno concorso alla sua determinazione, e che qui vengono di seguito ricapitolati:

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche necessarie alla puntuale identificazione dell'immobile;
- individuazione ed elaborazione del procedimento di stima al fine di valutare l'aspetto economico più rilevante del bene stimato;
- opportune aggiunte e detrazioni ai valori di base.

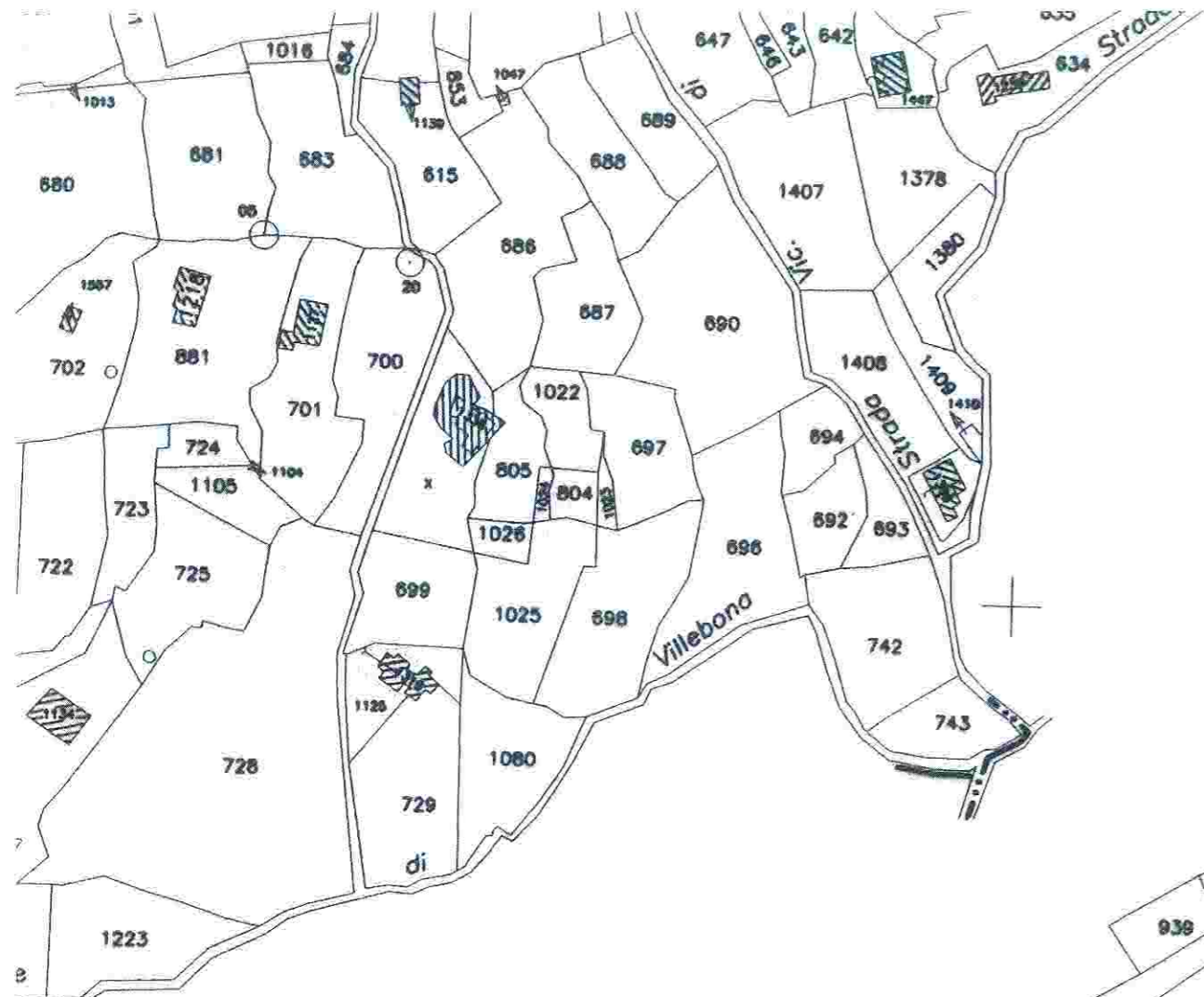
In fede

Il Responsabile del Servizio
(Arch. Gianni UGHETTO)



Seguono ALLEGATI.





Sviluppo A
Scala di 1:1000
Vallecrosia



Scala di 1:2000

3



=X

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2008

Dati della richiesta		Comune di VALLECROSIA (Codice: L599)												
		Provincia di IMPERIA												
Catasto Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 306 Sub.: 1												
Unità immobiliare														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	2	306	1				C/2	I	23 m²		Euro 58,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2003 n. 9033 1/2003 in atti dal 19/02/2003 (protocollo n. 31932) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
Indirizzo														
PIAZZA GIUSEPPE VERDI n. 5 piano: F.														
INTESTATO														
N. _____														
I. _____														
COMUNE DI VALLECROSIA														
Impianto meccanografico del 30/06/1987														
DATI DERIVANTI DA														
DIRITTI E ONERI REALI														
(1) Proprieta per 1000/1000														
CODICE FISCALE														
00247350085														

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di IMPERIA** Richiedente: **APROSIO**



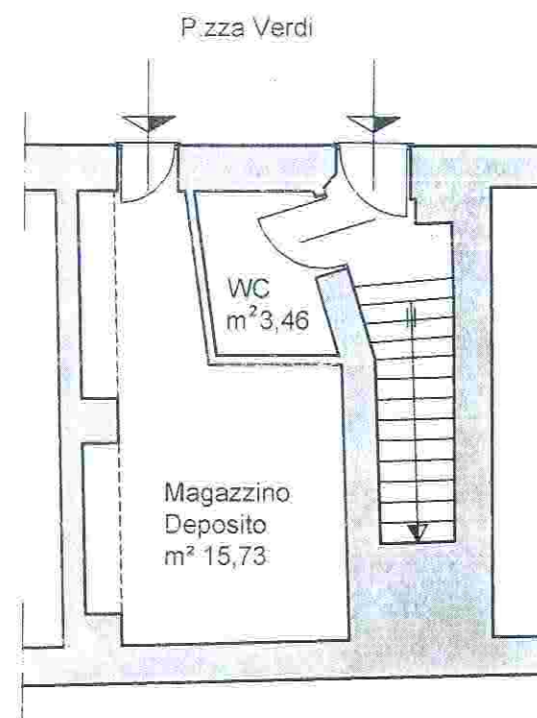
Dati della richiesta Comune di VALLECROSA (Codice: L599) Provincia di IMPERIA foglio: 2 Particella: 306 Sub.: 5											
Unità immobiliare Catasto Fabbricati											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		2	306	5			A/5	I	1,5 vani	Euro 29,44	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2003 r. 9034 .L/2003 in atti dal 19/02/2003 (protocollo n. 31933) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI VALLECROSA										
DATI DERIVANTI DA					Impianto meccanografico del 30/06/1987						
					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
					00247350085*		(1) Proprietà per 1000/1000				

Rilasciata da: Servizio Telematico



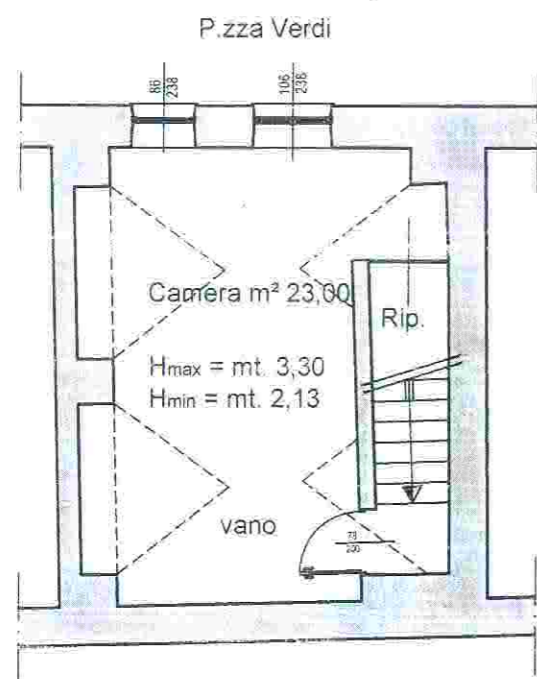
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale
L'OPERA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 5 del D.P.R. 10 luglio 1997 n. 305) - TRNTDR

PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100



Foglio n°2 Mappale 306 sub.1

PIANTA PRIMO PIANO - Scala 1:100



Foglio n°2 Mappale 306 sub.5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 – Veduta del fronte principale dell'immobile oggetto di stima così come appare da Piazza Verdi.





Foto n°2 – Veduta del locale collocato al primo piano.



Foto n°3 – Ulteriore veduta del locale sito in corrispondenza del primo piano.





Foto n°4 - Veduta del locale ubicato al piano terreno.



Foto n°5 - Veduta del vano scala di accesso al primo piano.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE EX AMBULATORIO IN VIA MARTIRI A VALLECROSA ALTA.

Il sottoscritto Dott. Arch. **Gianni UGHETTO**, in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Demanio – Patrimonio, giusto Decreto del Sindaco n. 01 del 19/01/2009, incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere una perizia valutativa dell'immobile ex Ambulatorio, ubicato in Via dei Martiri, n°2 – Piano 1° - a Vallecrosia Alta di proprietà del Comune di Vallecrosia relaziona quanto segue:

OGGETTO DELLA PERIZIA

Scopo ed oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'Anno 2009 dell'alloggio sito in Vallecrosia Alta, Via dei Martiri, n°2, primo piano. La presente stima è stata eseguita nel mese di giugno dell'Anno 2009.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Vallecrosia, (Provincia di Imperia), ed in particolare in corrispondenza del nucleo frazionale di "Vallecrosia Alta", in Via dei Martiri, n°2, piano 1°.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia si sono rilevati i seguenti dati, intestati alla Ditta "COMUNE DI VALLECROSA" con sede in Vallecrosia (IM) – Codice Fiscale 00247350085:

Foglio n°2 – Map. 775 - Sub. 3;

Categoria A/5;

Classe 3;

Consistenza: 1 vano;

Rendita: €. 26,86;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Vallecrosia, Comune della Provincia di Imperia, è situato nella Riviera di Ponente in quella parte di costa che, superato Capo Ampelio, si spinge fino al Confine di Stato verso la Francia.

Il territorio Comunale ha un'estensione di 30 ettari, (3,6 kmq.) che si sviluppano da un'altitudine compresa fra il livello del mare ed i 280 metri.

Il territorio comprende una fascia piuttosto stretta che si affaccia sul mare e si incunea verso monte, seguendo il fondovalle del Torrente Vallecrosia, tra i territori di Camporosso e Bordighera.

La popolazione residente, secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune relativi all'anno 2009, (fine mese di Maggio), è pari a 7.252 abitanti.

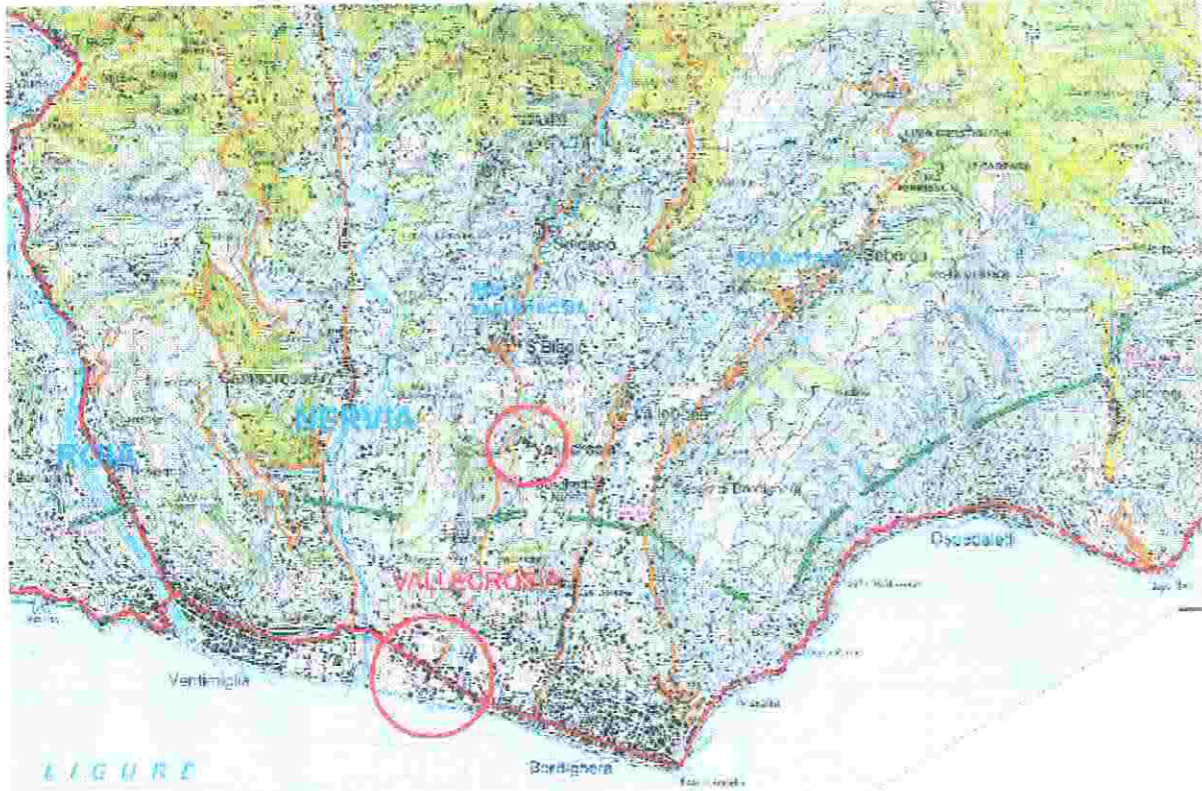
Il nucleo più antico di Vallecrosia si è sviluppato non sulla costa ma, come per molti centri della riviera di ponente, all'interno, ad una distanza dal mare di circa 3 km, in una posizione decisamente meno esposta ai rischi di eventuali scorribande di pirati soprattutto saraceni, avvenute con continuità dal XIII al XVI sec. Tale nucleo corrisponde all'attuale centro di Vallecrosia Alta, ambito in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, che si conserva ancora pressoché intatto l'aspetto del piccolo borgo medioevale di tipo difensivo, con torri di avvistamento, mura di cinta, porte e quant'altr.

Come la maggior parte dei comuni dell'estremo ponente della Riviera Ligure, Vallecrosia fino alla fine del XIX secolo ha avuto un'economia prevalentemente agricola, basata sulla coltivazione di cereali, della vite e dell'ulivo, non solo nelle poche aree pianeggianti esistenti lungo il corso del torrente omonimo, ma anche sulle pendici dei monti, che ancora oggi conservano visibili i terrazzamenti, realizzati per poter sfruttare al meglio i versanti scoscesi.

SEGREARIO COMUNALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO





Individuazione su planimetria territoriale dei centri di Vallecrosia Piani (vicino alla costa) e Vallecrosia Alta.

Alla fine dell'Ottocento il territorio agricolo ha subito un progressivo e veloce fenomeno di abbandono, particolarmente per quanto riguarda le colture cerealicole, divenute scarsamente redditizie; parimenti si è incrementato il fenomeno dell'emigrazione, in particolare verso l'America, che ha contribuito ad uno spopolamento delle campagne.

In tempi più recenti, a partire dagli anni '20 del secolo scorso, con lo sviluppo delle attività di tipo florovivaistiche, le attività agricole hanno avuto una nuova rinascita. Alla fine della seconda guerra mondiale tale settore di attività ha raggiunto la sua massima espansione, favorito dal clima e dalle possibilità irrigue; lo sviluppo del settore florovivaistico ha generato anche un fenomeno di immigrazione, proveniente principalmente dal sud d'Italia. E' dell'inizio del Novecento infatti il nuovo e improvviso ripopolamento del borgo di Vallecrosia Alta, totalmente abbandonato e in rovina, ad opera di una comunità di calabresi, giunti nell'estremo ponente ligure richiamati dalla possibilità di avere un lavoro stabile nello specifico settore delle coltivazioni floricole.

Tale situazione è perdurata fino ad un periodo relativamente recente (primi anni Novanta), quando è iniziata una perdita di competitività economica sui mercati floricoli, che ha innescato il fenomeno del progressivo abbandono di molte attività del settore.

Nello stesso periodo si è registrata la crescita della domanda turistica, che ha inciso notevolmente sull'attività edilizia, che si è concentrata prevalentemente nelle aree più vicine al mare, lungo la via Aurelia e lontano dal vecchio borgo, che resta un agglomerato urbano di antica formazione, avulso dal contesto urbano del nuovo insediamento costiero.

La viabilità principale è costituita da due strade, di cui la prima, la Strada Statale n. 1 "Aurelia" attraversa il territorio comunale da est ad ovest e rappresenta il collegamento principale, oltre che con i comuni contermini, anche con Ventimiglia, importante città di confine nonché nodo strategico di una rete transfrontaliera. La seconda rappresenta un asse di penetrazione interno che,



originandosi dalla S.S. n. 1 e sviluppandosi lungo la sponda destra del Torrente Vallecrosia, collega il centro costiero con i borghi limitrofi, San Biagio della Cima, Soldano e Perinaldo.

Quest'ultimo asse viario è attualmente di competenza provinciale ed ha l'identificativo di "S.P. n. 59 San Biagio".

Le grandi comunicazioni sono affidate dall'autostrada dei Fiori che interessa, con il suo tracciato, una parte limitata del territorio di Vallecrosia in prossimità del cimitero.

L'accesso all'autostrada avviene tramite i caselli di Bordighera a levante e di Ventimiglia a ponente.

Vallecrosia è servita inoltre dalla ferrovia (linea Genova-Ventimiglia) che percorre il territorio comunale in prossimità della costa, costituendo una barriera tra l'abitato sviluppatosi lungo la via Aurelia e la costa. La linea ferroviaria, realizzata alla fine dell'Ottocento, taglia con una grande curva la parte pianeggiante del territorio compresa tra la Via Aurelia ed il mare, ad ovest del torrente Verbone, proprio nel centro di maggior sviluppo e maggior interesse turistico.

La zona ove è ubicato l'alloggio oggetto di stima costituisce uno degli spazi più importanti del nucleo frazionale in quanto racchiude in sé i principali percorsi matrice di impianto urbano dell'agglomerato storico di Vallecrosia Alta, Via dei Martiri e Via Dritta.

Lo stabile si colloca all'interno del tessuto storico ove la tipologia prevalente dei fabbricati è prevalentemente quella in linea ottenuta mediante la rifusione di più elementi di schiera.

L'uso è prevalentemente quello residenziale soprattutto in corrispondenza dei piani alti degli edifici, mentre i piani terra sono generalmente utilizzati quali depositi, cantine e locali accessori.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, in prossimità di Piazza del Popolo, nell'edificio un tempo adibito a scuola elementare, si colloca il centro sociale per anziani ed il nuovo ambulatorio medico.

La zona risulta inoltre discretamente servita per ciò che riguarda i parcheggi pubblici, posizionati nelle immediate vicinanze di Piazza del Popolo, ai quali si accede dalla viabilità pubblica posta a ridosso della Torre Saracena.

I negozi e gli altri esercizi commerciali si collocano nelle immediate vicinanze del centro storico, in prossimità dell'anello periferico

NOTE URBANISTICHE.

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico, viene classificata dal vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n°591 del 19/05/1980, quale "**Centro Storico - CS**", mentre, il P.U.C. adottato con Deliberazione di C.C. n°16 del 09/04/2009 classifica l'area quale "**Ambito di conservazione centro storico - ACE. cs**".

In particolare il P.U.C., nella sua fase definitiva, come indicato all'art.117 delle "Norme di conformità e congruenza" si farà carico di rivedere, anche alla luce della nuova legge regionale n°16/2008 e successive modifiche ed integrazioni, il vigente Piano di Recupero del Centro Storico di Vallecrosia Alta, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°5 del 25.03.1999 al fine di verificare le diverse realtà costruite presenti nel perimetro del nucleo storico, compreso gli interventi inadeguati di manufatti incongrui eseguiti negli ultimi anni che hanno contribuito, specialmente ai margini del nucleo storico, a disgregarne e alterarne la compattezza originaria.

La nuova revisione dovrà porsi l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito con interventi di conservazione e di recupero che, da un lato, ne facilitino il recupero ed il restauro e dall'altro ne tutelino e salvaguardino l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.



Tutti gli interventi sono subordinati alla normativa del vigente *Piano di Recupero del Centro Storico Vallecrosia Alta*, dovranno comunque essere improntati all'utilizzo dei materiali, finiture, cromatismi, scansioni, dimensioni, interpiani, bucatore, forme delle coperture, tipologie di arredi, ecc, analoghi a quelli storici originari.

In fase definitiva del PUC, si dovrà provvedere, con una variante urbanistica in itinere, a revisionare il suddetto Piano di Recupero, tenuto conto delle indicazioni di dettaglio degli interventi pubblici e privati previsti.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato in cui si colloca l'alloggio oggetto di stima presenta n°3 piani fuori terra.

L'alloggio in esame, ubicato al primo piano, si sviluppa su una superficie lorda di 30,83 m², con un volume v.p.p. di circa 95,57 m³, (interpiano media di 2,84 ml).

La superficie netta, determinata sottraendo dalla superficie lorda l'ingombro dei muri perimetrali, è pari a m² 21,52.

L'accesso all'alloggio oggetto di stima è previsto in corrispondenza della scala condominiale facente capo al civico n°2 di Via dei Martiri.

L'alloggio risulta allo stato attuale composto di due piccoli ambienti delimitati unicamente dalle pareti perimetrali e da una partizione interna in mattoni forati.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio oggetto di stima risulta essere in posizione angolare tra Via dei Martiri e Via Dritta, per cui il soleggiamento risulta alquanto impedito, sia per l'orientamento dello stesso, (Nord-Ovest), sia per la vicinanza degli altri edifici limitrofi.

L'alloggio risulta attualmente adibito a deposito e si presenta in un discreto stato di conservazione, sebbene necessiti di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, volti alla sostituzione ed all'integrazione di tutte le opere di finitura ed impiantistiche tali da renderlo maggiormente fruibile per fini abitativi o per il soddisfacimento di esigenze direttamente connesse all'uso abitativo, (locale adibito a deposito, cantina, ecc.)

Nella costruzione dell'edificio sono state usate le seguenti tecnologie:

- Struttura portante costituita da strutture voltate in pietra;
- Muratura perimetrale in muratura di pietrame;
- Divisori interni in mattoni forati intonacati;
- Tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Scale rivestite con lastre in ardesia;
- Pavimenti in graniglia di marmo;
- Serramenti esterni: finestre in legno con vetro unico;
- Persiane in legno alla genovese con sportello apribile;
- Serramenti interni in legno;
- Impianto di riscaldamento: *assente*;
- Impianto igienico – sanitario: *assente*;

L'impianto elettrico, come pure gli infissi, risentono del lungo uso e si prevedono, a breve termine, notevoli spese per la manutenzione e/o sostituzione.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

A riguardo di tale scelta, è importante rilevare la necessità di dover operare all'interno dell'alloggio, oggetto di studio una serie di interventi di trasformazione e miglioramenti al fine di riportarlo nelle condizioni di ordinarietà, per cui, constatato l'attuale stato di consistenza



dell'appartamento, si individua nella stima a valore di trasformazione il procedimento più adatto per consentire una valutazione dell'immobile secondo le caratteristiche ordinarie della zona.

I lavori necessari, per riportare in condizioni di ordinarietà l'immobile oggetto di stima, rientrano tutti nella categoria del "manutenzione straordinaria", prevista dall'art.7 della Legge Regionale n°16 del 06/06/2008 – Disciplina dell'attività edilizia – pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n°6 del 11 Giugno 2008, in quanto trattasi di una serie di interventi necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali della costruzione, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza alcuna alterazione dei volumi, delle superfici e senza alcuna mutazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare

Individuazione ed elaborazione dei dati

Al fine di dedurre il più probabile valore di mercato dell'alloggio considerato, con il metodo a valore di trasformazione, si è fatto riferimento, alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, quale valido ausilio del procedimento di stima, comparando i dati ottenuti riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente della zona omogenea, con i valori di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, relativi ad alloggi, aventi caratteristiche intrinseche e condizioni di stato ed uso in gran parte analoghe.

Sono stati, pertanto, desunti i dati pubblicati dall'"Agenzia del Territorio – OMI", riferiti al 2° semestre 2008 relativamente a:

- Provincia: **Imperia**
- Comune: **Vallecrosia**
- Fascia/Zona: **Semincentrale/CENTRO STORICO E STRADA PROV. PER VALLECROSIA ALTA**
- Codice di Zona: **C1**
- Microzona catastale: **n°1**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,7	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	3,8	5,5	L

Assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni di ordinarietà, il valore di €. **1.250/m²**, determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare si ottiene il valore in condizioni ordinarie dell'alloggio oggetto di stima:

$$V_{ord} = m^2 26,47 \times \text{€/m}^2 1.250,00 = \text{€} 33.087,50$$



Si precisa che la superficie lorda, assunta ai fini del calcolo, è stata determinata in via teorica, incrementando percentualmente del 23,00% la superficie netta, al fine di tener conto di uno spessore medio virtuale dei muri perimetrali pari a 30 cm. in alternativa allo spessore effettivo, di circa 55-60 cm.

Per la determinazione del costo della trasformazione si è fatto riferimento alla ristrutturazione interna di una civile abitazione con intervento parziale, comprendente la demolizione e/o la costruzione di pareti con la realizzazione di intonaco completo (rinzaffo con rasatura finale); la sostituzione di serramenti interni, il rifacimento completo dell'impianto idraulico ed elettrico, posa pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura pareti, sostituzione di sanitari e/o rubinetterie. Il volume delle demolizioni e trasporto in discarica non deve superare i 16 mc (macerie). Sono previsti in questo caso abbattimenti sostanziali e/o costruzioni di tramezze interne (muri interni - divisorii) nei limiti del volume indicato (16 mc di macerie)

Il costo unitario dell'intervento di trasformazione, riferito al metro cubo di abitazione, sulla base degli interventi sopra descritti è stato pertanto quantificato in €.**200/m³**

Detto costo, determinato anche in considerazione delle caratteristiche posizionali dell'immobile oggetto di stima, risulta comprensivo altresì degli oneri per il rilascio della certificazione impiantistica, della redazione della necessaria progettazione e si riferisce ad una fornitura di materiali di tipologia standard e qualità medio alta.

- Superficie netta di pavimento 21,98 m²
- Altezza media di piano: 2,84 m
- Volume interno netto: 62,42 m³
- Costo ristrutturazione totale: €.**200/m³** x 62,42 m³ = €.**12.484,00**

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'alloggio

- Valore dell'immobile reso in condizioni ordinarie: V_{ord} = €.**33.087,50**
- Costo ristrutturazione totale: C_{ristr.} = €.**12.484,00**

- Valore prima della trasformazione (in condizioni attuali)

$$V_{att.} = €.**33.087,50** - €.**12.484,00** = €.**20.603,50**$$

Valore approssimabile ad €.**21.000,00**



CONCLUSIONE

Si ritiene di poter affermare che il valore stimato di €. 21.000,00 sia quello più prossimo al mercato attuale, in considerazione di tutti gli elementi che hanno concorso alla sua determinazione, e che qui vengono di seguito riepilogati:

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche necessarie alla puntuale identificazione dell'immobile;
- individuazione ed elaborazione del procedimento di stima al fine di valutare l'aspetto economico più rilevante del bene stimato;
- opportune aggiunte e detrazioni ai valori di base.

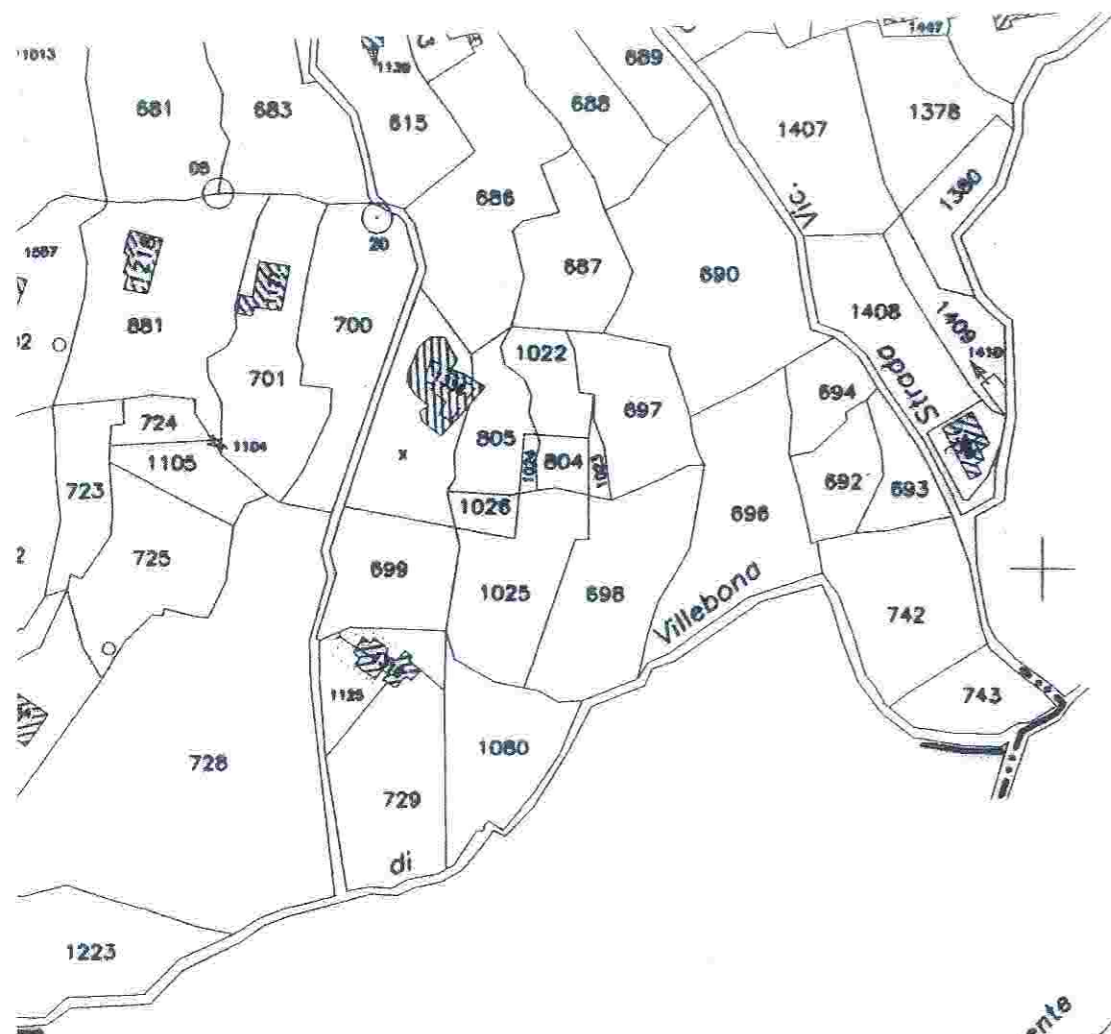
In fede

**Il Responsabile del Servizio
(Arch. Gianni UGHETTO)**



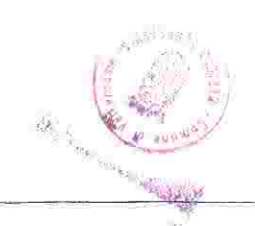
Seguono ALLEGATI.





Scala di 1:2000

Sviluppo A
Scala di 1:1000
Vallecrosia



Dati della richiesta	Comune di VALLECROSA (Codice: L599)	
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA	
Unità immobiliare	Foglio: 2 Particella: 775 Sub.: 3	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urban	2	775	3			A/5	3	1 vani	Euro 26,86 L. 52.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: VIA DEI MARTIRI n. 2 piano: 1.

Notifici: - Partita: 97 Mod.58

INTESTATO

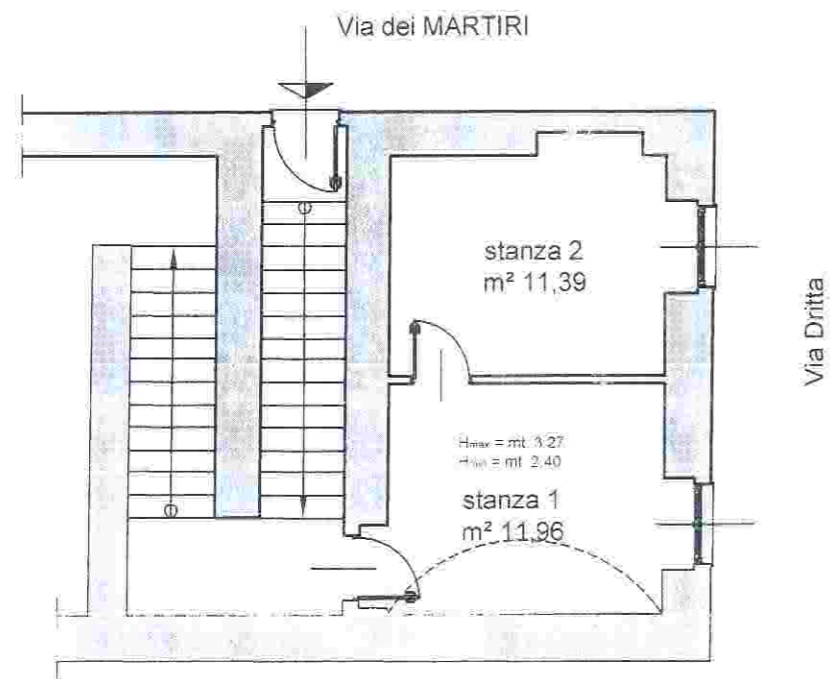
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLECROSA		00247330085*	(1) Proprieta per 10009/0900

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di IMPERIA Richiedente: LUPPINO



PIANTA 1° PIANO - Scala 1:100



Foglio n°2 Mappale 775 sub.3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 – Veduta dell'alloggio oggetto di stima sito in Via dei Martiri n°2 a Vallecrosia Alta.



Foto n°2 – Veduta del locale sito al primo piano





Foto n°3 – Ulteriore veduta del locale sito al primo piano.



L

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ALLOGGIO EX CASA CANONICA DI PIAZZA DEL POPOLO A VALLECROSIA ALTA.

Il sottoscritto Dott. Arch. **Gianni UGHETTO**, in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Demanio – Patrimonio, giusto Decreto del Sindaco n. 01 del 19/01/2009, incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere una perizia valutativa dell'immobile ex Casa Canonica, ubicato in Via dei Martiri, snc – Piano 2° - a Vallecrosia Alta di proprietà del Comune di Vallecrosia relaziona quanto segue:

OGGETTO DELLA PERIZIA

Scopo ed oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'Anno 2009 dell'alloggio sito in Vallecrosia Alta, Via dei Martiri, snc, secondo piano. La presente stima è stata eseguita nel mese di giugno dell'Anno 2009.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Vallecrosia, (Provincia di Imperia), ed in particolare in corrispondenza del nucleo frazionale di "Vallecrosia Alta", in Via dei Martiri, snc, secondo piano.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia si sono rilevati i seguenti dati, intestati alla Ditta "COMUNE DI VALLECROSIA" con sede in Vallecrosia (IM) – Codice Fiscale 00247350085:

Foglio n°2 – Map. 306 - Sub. 17;

Categoria A/4;

Classe 2;

Consistenza: 3,5 vani;

Superficie catastale: 68 mq.

Rendita: €. 175,34.

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000.

SECRETARIO COMUNALE

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Vallecrosia, Comune della Provincia di Imperia, è situato nella Riviera di Ponente in quella parte di costa che, superato Capo Ampelio, si spinge fino al Confine di Stato verso la Francia.

Il territorio Comunale ha un'estensione di 30 ettari, (3,6 kmq.) che si sviluppano da un'altitudine compresa fra il livello del mare ed i 280 metri.

Il territorio comprende una fascia piuttosto stretta che si affaccia sul mare e si incunea verso monte, seguendo il fondovalle del Torrente Vallecrosia, tra i territori di Camporosso e Bordighera.

La popolazione residente, secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune relativi all'anno 2009, (fine mese di Maggio), è pari a 7.252 abitanti.

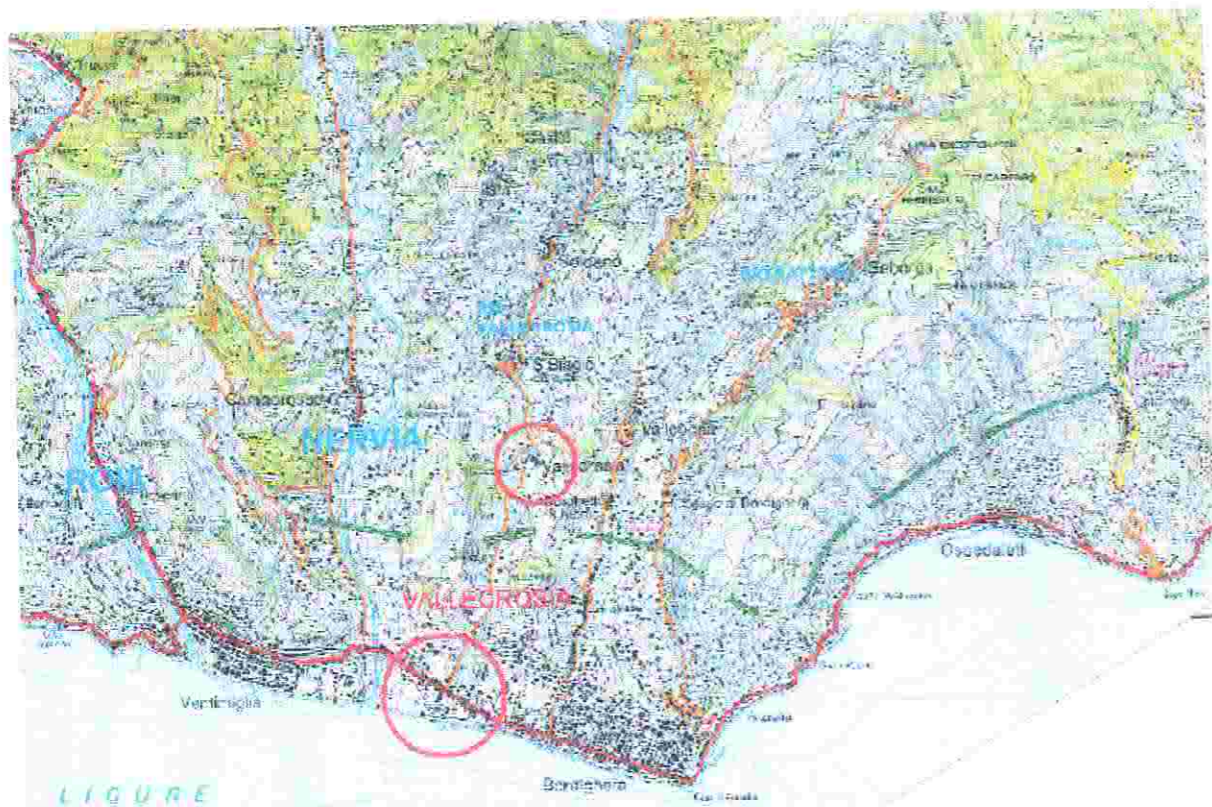
Il nucleo più antico di Vallecrosia si è sviluppato non sulla costa ma, come per molti centri della riviera di ponente, all'interno, ad una distanza dal mare di circa 3 km, in una posizione decisamente meno esposta ai rischi di eventuali scorribande di pirati soprattutto saraceni, avvenute con continuità dal XIII al XVI sec. Tale nucleo corrisponde all'attuale centro di Vallecrosia Alta, ambito in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, che si conserva ancora pressoché intatto l'aspetto del piccolo borgo medioevale di tipo difensivo, con torri di avvistamento, mura di cinta, porte e quant'altr.

Come la maggior parte dei comuni dell'estremo ponente della Riviera Ligure, Vallecrosia fino alla fine del XIX secolo ha avuto un'economia prevalentemente agricola, basata sulla

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



coltivazione di cereali, della vite e dell'ulivo, non solo nelle poche aree pianeggianti esistenti lungo il corso del torrente omonimo, ma anche sulle pendici dei monti, che ancora oggi conservano visibili i terrazzamenti, realizzati per poter sfruttare al meglio i versanti scoscesi.



Individuazione su planimetria territoriale dei centri di Vallecrosia Piani (vicino alla costa) e Vallecrosia Alta.

Alla fine dell'Ottocento il territorio agricolo ha subito un progressivo e veloce fenomeno di abbandono, particolarmente per quanto riguarda le colture cerealicole, divenute scarsamente redditizie; parimenti si è incrementato il fenomeno dell'emigrazione, in particolare verso l'America, che ha contribuito ad uno spopolamento delle campagne.

In tempi più recenti, a partire dagli anni '20 del secolo scorso, con lo sviluppo delle attività di tipo florovivaistiche, le attività agricole hanno avuto una nuova rinascita. Alla fine della seconda guerra mondiale tale settore di attività ha raggiunto la sua massima espansione, favorito dal clima e dalle possibilità irrigue; lo sviluppo del settore florovivaistico ha generato anche un fenomeno di immigrazione, proveniente principalmente dal sud d'Italia. E' dell'inizio del Novecento infatti il nuovo e improvviso ripopolamento del borgo di Vallecrosia Alta, totalmente abbandonato e in rovina, ad opera di una comunità di calabresi, giunti nell'estremo ponente ligure richiamati dalla possibilità di avere un lavoro stabile nello specifico settore delle coltivazioni floricole.

Tale situazione è perdurata fino ad un periodo relativamente recente (primi anni Novanta), quando è iniziata una perdita di competitività economica sui mercati floricoli, che ha innescato il fenomeno del progressivo abbandono di molte attività del settore.

Nello stesso periodo si è registrata la crescita della domanda turistica, che ha inciso notevolmente sull'attività edilizia, che si è concentrata prevalentemente nelle aree più vicine al mare, lungo la via Aurelia e lontano dal vecchio borgo, che resta un agglomerato urbano di antica formazione, avulso dal contesto urbano del nuovo insediamento costiero.

La viabilità principale è costituita da due strade, di cui la prima, la Strada Statale n. 1 "Aurelia" attraversa il territorio comunale da est ad ovest e rappresenta il collegamento principale,



oltre che con i comuni contermini, anche con Ventimiglia, importante città di confine nonché nodo strategico di una rete transfrontaliera. La seconda rappresenta un asse di penetrazione interno che, originandosi dalla S.S. n. 1 e sviluppandosi lungo la sponda destra del Torrente Vallecrosia, collega il centro costiero con i borghi limitrofi, San Biagio della Cima, Soldano e Perinaldo.

Quest'ultimo asse viario è attualmente di competenza provinciale ed ha l'identificativo di "S.P. n. 59 San Biagio".

Le grandi comunicazioni sono affidate dall'autostrada dei Fiori che interessa, con il suo tracciato, una parte limitata del territorio di Vallecrosia in prossimità del cimitero.

L'accesso all'autostrada avviene tramite i caselli di Bordighera a levante e di Ventimiglia a ponente.

Vallecrosia è servita inoltre dalla ferrovia (linea Genova-Ventimiglia) che percorre il territorio comunale in prossimità della costa, costituendo una barriera tra l'abitato sviluppatosi lungo la via Aurelia e la costa. La linea ferroviaria, realizzata alla fine dell'Ottocento, taglia con una grande curva la parte pianeggiante del territorio compresa tra la Via Aurelia ed il mare, ad ovest del torrente Verbone, proprio nel centro di maggior sviluppo e maggior interesse turistico.

La zona ove è ubicato l'alloggio oggetto di stima costituisce uno degli spazi più importanti del nucleo frazionale in quanto racchiude in se uno dei principali spazi pubblici, ovvero la "Piazza del Popolo".

Lo stabile si colloca all'interno del tessuto storico ove la tipologia prevalente dei fabbricati è prevalentemente quella in linea ottenuta mediante la rifusione di più elementi di schiera.

L'uso è prevalentemente quello residenziale soprattutto in corrispondenza dei piani alti degli edifici, mentre i piani terra sono generalmente utilizzati quali depositi, cantine e locali accessori.

In prossimità di Piazza del Popolo, nell'edificio un tempo adibito a scuola elementare, si colloca il centro sociale per anziani e l'ambulatorio medico.

La zona ove si colloca l'alloggio oggetto di stima, risulta inoltre discretamente servita per ciò che riguarda i parcheggi pubblici, posizionati nelle immediate vicinanze di Piazza del Popolo, ai quali si accede dalla viabilità pubblica posta a ridosso della Torre Saracena.

I negozi e gli altri esercizi commerciali si collocano nelle immediate vicinanze del centro storico, in prossimità dell'anello periferico

NOTE URBANISTICHE.

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico, viene classificata dal vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n°591 del 19/05/1980, quale "**Centro Storico - CS**", mentre, il P.U.C. adatto con Deliberazione di C.C. n°16 del 09/04/2009 classifica l'area quale "**Ambito di conservazione centro storico - ACE. cs**".

In particolare il P.U.C., nella sua fase definitiva, come indicato all'art.117 delle "Norme di conformità e congruenza" si farà carico di rivedere, anche alla luce della nuova legge regionale n°16/2008 e successive modifiche ed integrazioni, il vigente Piano di Recupero del Centro Storico di Vallecrosia Alta, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°5 del 25.03.1999 al fine di verificare le diverse realtà costruite presenti nel perimetro del nucleo storico, compreso gli interventi inadeguati di manufatti incongrui eseguiti negli ultimi anni che hanno contribuito, specialmente ai margini del nucleo storico, a disgregarne e alterarne la compattezza originaria.

La nuova revisione dovrà porsi l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito con interventi di conservazione e di recupero che, da un lato, ne facilitino il recupero ed il restauro e dall'altro ne tutelino e salvaguardino l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.



Tutti gli interventi sono subordinati alla normativa del vigente *Piano di Recupero del Centro Storico Vallecrosia Alta*; dovranno comunque essere improntati all'utilizzo dei materiali, finiture, cromatismi, scansioni, dimensioni, interpiani, bucatore, forme delle coperture, tipologie di arredi, ecc, analoghi a quelli storici originari.

In fase definitiva del PUC, si dovrà provvedere, con una variante urbanistica in itinere, a revisionare il suddetto Piano di Recupero, tenuto conto delle indicazioni di dettaglio degli interventi pubblici e privati previsti.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato in cui si colloca l'alloggio oggetto di stima presenta n°3 piani fuori terra.

L'alloggio in esame, ubicato al secondo piano, si sviluppa su una superficie lorda di 68,39 m², con un volume v.p.p. di circa 229,11 m³, (interpiano medio di 3,35 ml).

La superficie netta, determinata sottraendo dalla superficie lorda l'ingombro dei muri perimetrali, è pari a m² 51,05

L'accesso all'alloggio oggetto di stima è previsto in corrispondenza della scala in comune con la "Casa Canonica", con origine dal sottopasso tra la Piazza Verdi e Piazza del Popolo.

L'alloggio risulta allo stato attuale composto di n°2 ambienti delimitati unicamente dalle partizioni perimetrali.

L'orientamento prevalente dell'alloggio è verso il quadrante meridionale ove si colloca peraltro l'affaccio principale, direttamente prospiciente sulla Piazza del Popolo.

Il soleggiamento risulta particolarmente buono per la presenza lungo il fronte Sud di n°3 aperture finestrate e per la mancanza di edifici nelle immediate vicinanze, in grado di proiettare fastidiosi coni d'ombra e contestuale riduzione del contributo solare.

L'alloggio risulta attualmente allo stato rustico ovvero presenta muri perimetrali da intonacare, tetto di copertura da migliorare, dal punto di vista energetico, mediante l'inserimento di idoneo strato di coibentazione e necessità dell'introduzione, all'interno dello stesso, tutte quelle opere di finitura ed impiantistiche tali da renderlo fruibile a fini abitativi.

Nella costruzione dell'edificio sono state usate le seguenti tecnologie:

- Struttura portante costituita da strutture voltate in pietra;
- Muratura perimetrale in muratura di pietrame;
- Divisori interni: *assenti*;
- Tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Scale rivestite con lastre in ardesia;
- Pavimenti: *assenti*;
- Serramenti esterni: finestre in legno con vetro unico;
- Persiane: *assenti*;
- Serramenti interni: *assenti*;
- Impianto di riscaldamento, igienico ed elettrico: *assenti*.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

A riguardo di tale scelta, è importante rilevare la necessità di dover operare all'interno dell'alloggio, oggetto di studio una serie di interventi di trasformazione e miglioramenti adeguati all'alto livello posizionale dello stesso. Di conseguenza, constatato l'attuale stato di consistenza



dell'appartamento, si individua nella stima a valore di trasformazione il procedimento più adatto per consentire una valutazione dell'immobile secondo le caratteristiche ordinarie della zona.

I lavori necessari, per riportare in condizioni di ordinarietà l'immobile oggetto di stima, rientrano tutti nella categoria del "risanamento conservativo", prevista dall'art.9 della Legge Regionale n°16 del 06/06/2008 – Disciplina dell'attività edilizia – pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n°6 del 11 Giugno 2008, in quanto trattasi di una serie di interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Individuazione ed elaborazione dei dati

Al fine di dedurre il più probabile valore di mercato dell'alloggio considerato, con il metodo a valore di trasformazione, si è fatto riferimento, alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, quale valido ausilio del procedimento di stima, comparando i dati ottenuti riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente della zona omogenea, con i valori di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, relativi ad alloggi, aventi caratteristiche intrinseche e condizioni di stato ed uso in gran parte analoghe.

Sono stati, pertanto, desunti i dati pubblicati dall'"Agenzia del Territorio – OMI", riferiti al 2° semestre 2008 relativamente a:

- Provincia: **Imperia**
- Comune: **Vallecrosia**
- Fascia/Zona: **Semincentrale/CENTRO STORICO E STRADA PROV. PER VALLECROSA ALTA**
- Codice di Zona: **C1**
- Microzona catastale: **n°1**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,7	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	3,8	5,5	L

Assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni di ordinarietà, il valore di €.
1.800/m², determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare si ottiene il valore in condizioni ordinarie dell'alloggio oggetto di stima:

$$V_{ord} = m^2 68,39 \times \text{€/m}^2 1.800,00 = \text{€} 123.102,00$$



Per la determinazione del costo della trasformazione si è fatto riferimento alla ristrutturazione totale e/o radicale interna, comprendente la realizzazione di partizioni interne con intonaco completo, (rasatura finale), la sostituzione di serramenti interni ed esterni, la realizzazione dell'impianto idraulico, dell'impianto elettrico, dell'impianto di adduzione del gas e dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio, (h = 70 cm, p = 59 mm), posa di pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura pareti, fornitura e posa in opera di sanitari e/o rubinetterie, con contestuale trasporto alla PP.DD. autorizzata dei materiali di risulta da demolizioni e/o smontaggi, nella misura di circa 20 mc.

Il costo unitario dell'intervento di trasformazione, riferito al metro cubo di abitazione, sulla base degli interventi sopra descritti è stato pertanto quantificato in €. **230/m³**

Detto costo, determinato anche in considerazione delle caratteristiche posizionali dell'immobile oggetto di stima, risulta comprensivo altresì degli oneri per il rilascio della certificazione impiantistica, della redazione della necessaria progettazione e si riferisce ad una fornitura di materiali di tipologia standard e qualità medio alta.

- Superficie lorda di pavimento (SLA): 51,05 m²
- Altezza media di piano: 3,35 m
- Volume interno netto: 171,02 m³
- Costo ristrutturazione totale: €. **230/m³ x 171,02 m³ = €. **39.334,60****

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'alloggio

- Valore dell'immobile reso in condizioni ordinarie: $V_{ord} = €. **123.102,00**$
- Costo ristrutturazione totale: $C_{ristr.} = €. **39.334,60**$

- Valore prima della trasformazione (in condizioni attuali)

$$V_{att.} = €. **123.102,00 - €. **39.334,60 = €. **83.767,40******$$

Valore approssimabile ad €. **84.000,00**

CONCLUSIONE

Si ritiene di poter affermare che il valore stimato di €. **84.000,00** sia quello più prossimo al mercato attuale, in considerazione di tutti gli elementi che hanno concorso alla sua determinazione, e che qui vengono di seguito riepilogati:

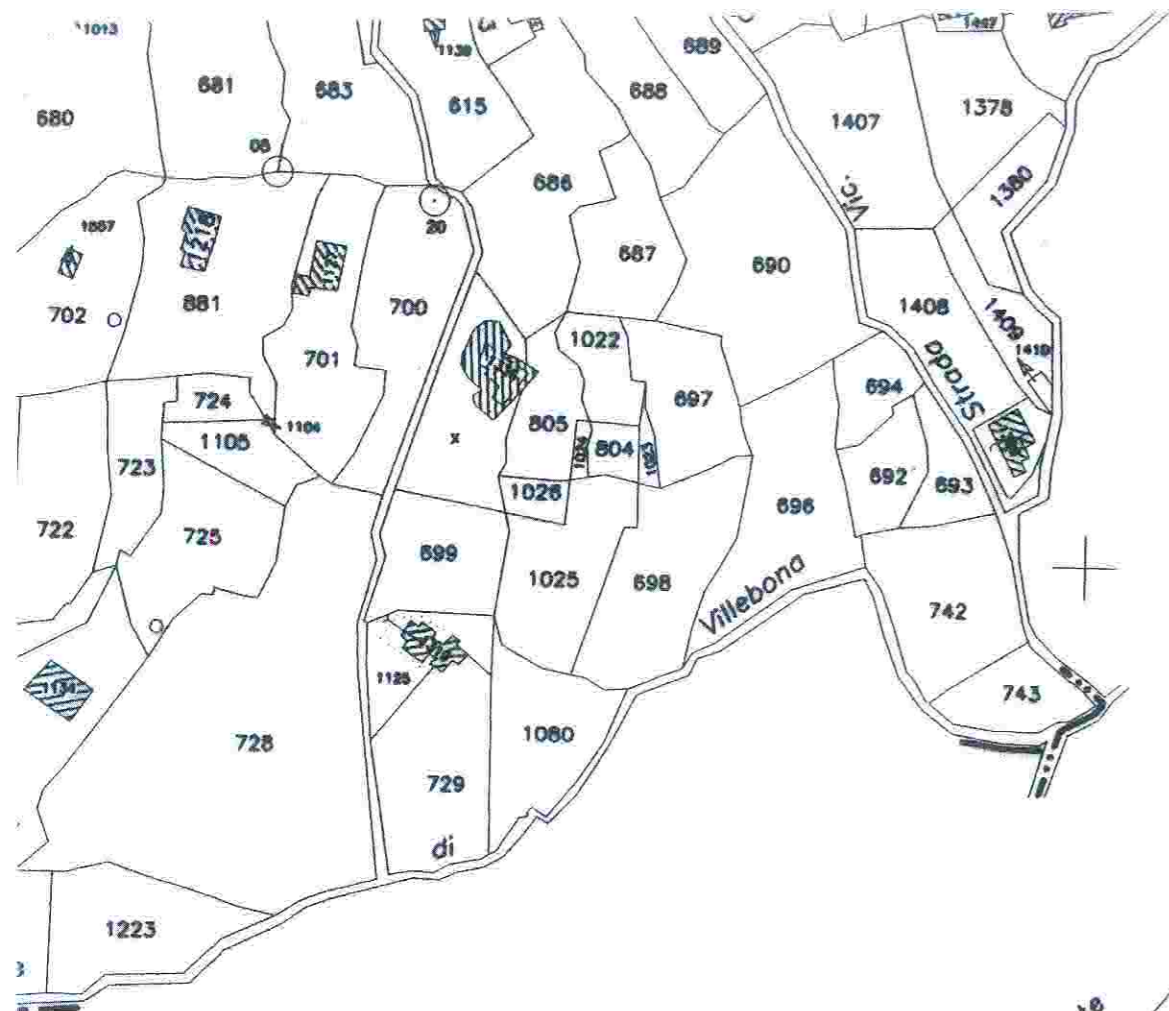
- caratteristiche estrinseche ed intrinseche necessarie alla puntuale identificazione dell'immobile;
- individuazione ed elaborazione del procedimento di stima al fine di valutare l'aspetto economico più rilevante del bene stimato;
- opportune aggiunte e detrazioni ai valori di base.

In fede

Seguono ALLEGATI.

Il Responsabile del Servizio
(Arch. Gianni UGHETTO)





Sviluppo A
Scala di 1:1000
Vallecrosia

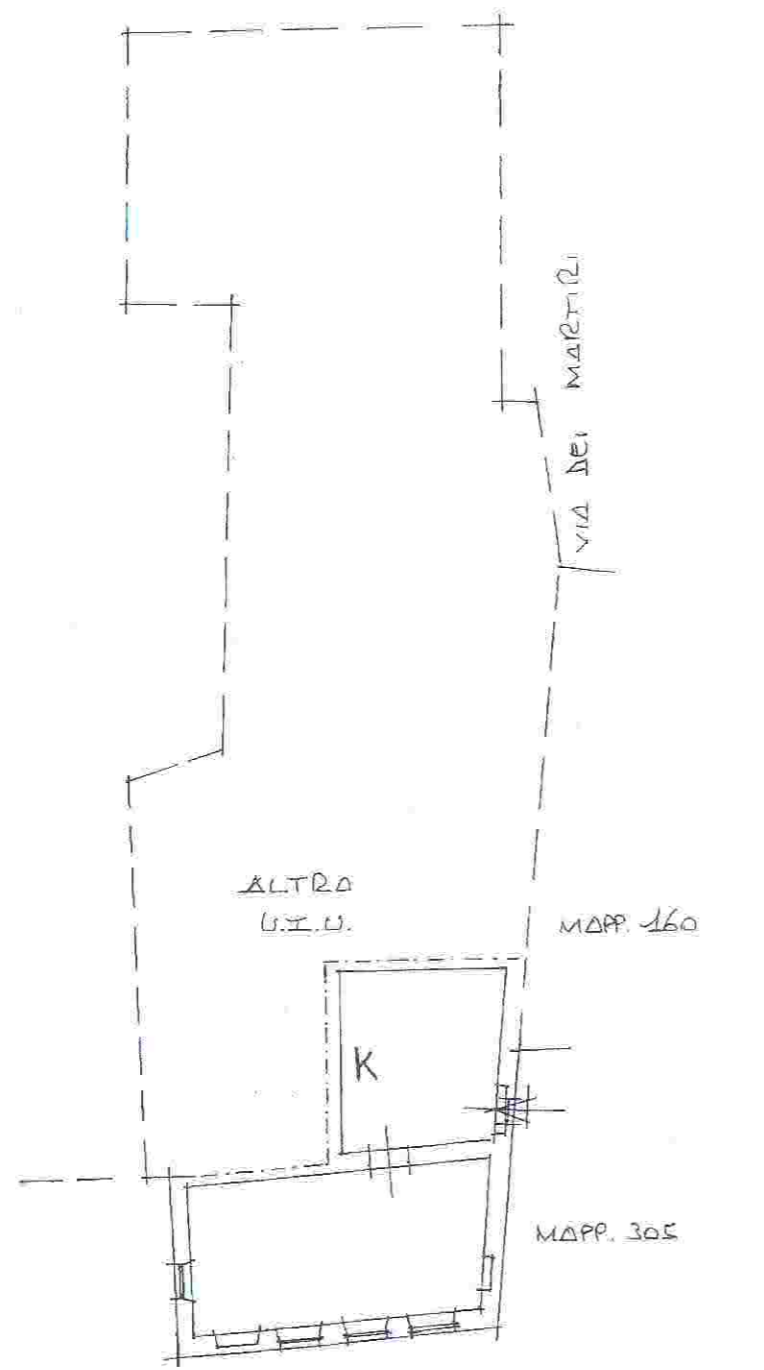


Scala di 1:2000



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vallecrosia	
Via Dei Martiri civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ughetto Gianni
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetto Dipendente Pubblico
Foglio: 2	Prov. _____ N. _____
Particella: 306	
Subalterno: 17	

Eda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
H=ML. 250/420



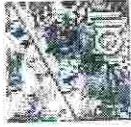
Dati della richiesta	Comune di VALLECROSA (Codice: L599) Provincia di IMPERIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 306 Sub.: 17	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	2	306	17			A/4	2	3,5 vani	68	Euro 175,34	(ALTRE) del 23/02/2009 n. 623.1/2009 in atti dal 23/02/2009 (protocollo n. IM0030313) SFUGGITA ALL' ACCATASTAMENTO
Indirizzo VIA DEI MARTIRI SNC piano: 2;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA											
DATI DERIVANTI DA												
(ALTRE) del 23/02/2009 n. 623.1/2009 in atti dal 23/02/2009 (protocollo n. IM0030313) SFUGGITA ALL' ACCATASTAMENTO										CODICE FISCALE 00247350085*		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1 RIS .1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di IMPERIA Richiedente: BORFIGA





Catasto Fabbricati	Comune di VALLECROSA (Codice: G2EC)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: IM0030313	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
Codice di Riscontro: 000A86248	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 1
Tipo Mappale n.: -		
Causale: SFUGGITA ALL' ACCATASTAMENTO		

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
I. COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA, Proprietà per 1/1	
247350085	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti												
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cal.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	C		2	306	17	VIA DEI MARTIRI n. SNC, p. 2	U	A04	02	3,5	68	175,34



Handwritten signature

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 3215/2009

Importo della liquidazione: Euro 50

Data: 23/02/2009

Protocollo n.: IM0030313

L'incaricato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 - Veduta del fronte principale dell'immobile oggetto di stima così come appare da Piazza del Popolo



Foto n°2 - Ulteriore veduta del fronte principale dell'immobile oggetto di stima così come appare da Piazza del Popolo





Foto n°3 – Veduta del prospetto secondario dell'ex Canonica di Vallecrosia Alta.





Foto n°4 – Veduta del prospetto principale dell'ex Canonica di Vallecrosia Alta.



PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

VISTO: 21.10.2009
Si esprime parere favorevole sotto
il profilo tecnico-amministrativo

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Gianni Ughetto

Gianni Ughetto

L'Ufficio PATRIMONIO

49

PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

1) - VOTAZIONE, espressa per alzata di mano/scheda segreta, sulla deliberazione:

Scrutatori:

L'esito della votazione sulla deliberazione sopra indicata è stato il seguente:

Presenti n.
Astenuiti n. (.....)
Votanti n.
Voti Favorevoli N.
Voti Contrari N. (.....)

e pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

2) - VOTAZIONE, espressa per alzata di mano, per l'immediata esecutività, ex art. 134-c. 4 - del D.Lgs. 267/2002:

L'esito della votazione sulla deliberazione sopra indicata è stato il seguente:

Presenti n.
Astenuiti n. (.....)
Votanti n.
Voti Favorevoli N.
Voti Contrari N. (.....)

E pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

COMUNE DI VALLECROSIA
UFFICIO RAPPRESENTANZA
Arrivo: il 23 OTT. 2009
1140

IL PRESIDENTE

COMUNE DI VALLECROSIA

Prot. Gen. 0012245
Data 23/10/2009

IL SEGRETARIO