Geom. Fedele Andrea Palmero
C.F. PLM FLN 42R31 L741E
P.I. 001 635 200 83

Dott. Arch. Adriano Palmero
C.F. PLMDRN72P14I138O
P.I. 01288110081

Via Cavour n° 1 – 18039 Ventimiglia (IM)
Tel. 0184351790-Fax.0184232505
email palmeroa@libero.it

Ventimiglia 09.06.2016

Ill.mi
Responsabile delegato del Settore Tecnico
Arch. Roberto Ravera

Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Rossi

Comune di Bordighera

Oggetto: **SUAP – Progetto di Struttura Turistica Ricettiva all'Aria Aperta della Tipologia a Campeggio ai sensi della L.R. n°2 del 7/2/2008 e R.R. n°1/2011 - 4/2012 in Via Cagliari, Via Padre Pio.**

Ditta: Mariani Elena

Relazione in merito agli importi di cui all'art. 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 e smi.

L'art. 38 c. 6 bis della L.R. 16/2008 s.m.i nel caso di interventi su aree od immobili, che richiedono per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti, stabilisce che è dovuto al Comune da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui alla L.R. 25/95 ***"un contributo straordinario nella misura del 50% del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe".***

Nel caso specifico l'intervento in oggetto ricade in area destinata a servizi con vincolo decaduto e tessuto urbano saturo, e precisamente parte in zona **"fc – servizi" " aree per spazi pubblici attrezzate a parco e gioco" ed in parte B1a "Tessuto Edificato Urbano Consolidato"** del vigente P.R.G., individuata dalle particelle n°34-311 e parte delle particelle n°35-312- 84- del Foglio 3 di Bordighera sezione BSN, tutta di proprietà della richiedente Signora Mariani Elena.

La struttura turistica "STR" in progetto ed in variante al P.R.G, tutta all'interno delle suddette particelle, misura una superficie di mq. 5536 come individuata con colore giallo e tratteggio nella planimetria riportata nella Tav. 2 di inquadramento urbanistico, allegata al progetto principale della presente istanza.

L'area oggetto di variante risulta in oggi destinata alla coltivazione in pienaria di piante ornamentali di cui circa mq. 2400 di superficie coperta in serra fissa in metallo e vetro. Quest'ultima dotata di bancali ed attrezzata con impianto irriguo a pioggia e relativo riscaldamento ad aria calda. La coltivazione è stata dismessa da alcuni anni, ma sussistono sull'area tutte le attrezzature ed impianti come sopra descritti, meglio individuati nella planimetria e documentazione fotografica allegata.

Per quanto risulta dalle direttive in ordine alla quantificazione di tale contributo straordinario da parte della Regione Liguria questo risulta fondato sul così detto metodo analitico

del "valore di trasformazione" denominato "Vt", valore da individuarsi nella differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione"Vmt" (calcolato ove possibile sui valori O.M.I.), al netto dei costi sostenuti per la trasformazione stessa "K" ed il valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile nelle condizioni ordinarie ed attuali del bene "Vma", nel ns. caso terreno e strutture agricole, in assenza delle possibilità derivanti dalla variante.

Intendendo per costo di trasformazione "K" il costo tecnico di costruzione dei fabbricati, il costo di idoneizzazione dell'area ed allacciamenti, il costo relativo agli oneri dell'art. 16 del DPR 380/2001 e L.R. 25/95 , ivi compreso il costo delle prestazioni professionali e gli oneri finanziari.

Ciò premesso gli scriventi richiamando tutti i dati e gli elaborati progettuali agli atti comunali che qui si intendono integralmente annessi, ed applicando i suddetti criteri e direttive espongono quanto di seguito ai fini della stima del suddetto valore di trasformazione.

1) Valore di trasformazione "VT1" a seguito della Variante Urbanistica:

Come individuato e descritto nel progetto della "**Struttura Turistica Ricettiva all'Aria Aperta**" in oggetto, qui richiamata, il lotto oggetto di intervento misura mq. 5536, il fabbricato ad uso bar/ristorante presenta una superficie coperta di mq. 204,96 (127,89+77,07) con interrato di mq. 164.90, quello a servizi una superficie coperta di mq. 39.04 x 2 = mq. 78.08, e le aree scoperte al netto dei suddetti fabbricati mq. 5252.96 (mq. 5536 – mq. 204.96 – mq. 78.08)
Ai fini della valutazione sono stati presi in considerazione i valori OMI per i fabbricati nella zona corrispondente al lotto in questione ad "Ovest del Rio Borghetto - dal Mare a Via Bellavista" e precisamente:

- Negozi (Bar/Ristorante) stato ottimo da € 2800 ad € 3700, ed applicato il valore massimo di € 3700/mq per le condizioni ottime a nuovo;
- Negozi (fabbricato servizi) stato normale da € 1750 ad € 2500, ed applicato il valore minimo di € 1750/mq. per la destinazione di accessorio commerciale;
- Magazzini (interrato Bar/Ristorante) da € 1350 ad € 2050) ed applicato il valore minimo di € 1350/mq. in quanto interrato;
- Terreno agricolo (viabilità,verde e piazzole campeggio) Valore Agricoli Medi "zona Agraria 4" in cui ricade Bordighera per le coltivazione a fiori /roseto pari ad € 30/mq. arricchito del costo delle sistemazioni ed impianti di € 150/mq come aumento del valore del terreno puramente agricolo così trasformato in complessivi € 180,00;

Per i costi dell'intervento sono stati presi quelli riportati nella relazione degli aspetti aziendali allegata al progetto a firma degli scriventi ed a livello finanziario dal Dr. Marco Prestileo, allegata agli atti del progetto, che qui si riportano e precisamente:

Costi previsti per realizzare l'intervento.
Il volume dei fabbricati a servizio della struttura turistico ricettiva sono:

-	Fabbricato reception - bar-tavola calda- pizzeria "A"		
	Fabbricato principale Fuori terra mq. 127.89 x € 1500.00	€	191.835
	Interrato mq. 164.90 x € 1000.00	€	164.900
	Dehors apribile a sud nel periodo estivo		
	in struttura metallica e cristallo mq. 77.07 x € 1000.00	€	77.070
-	abbricato a servizi		
	mq. 39.04 x 2 mq. 78.08 x € 1500.0	€	117.120
-	Sistemazione area a campeggio e standard urbanistici da cedere al Comune. (area a verde, depolverizzazione percorsi , sottoservizi luce. acqua, fognatura, antincendio, illuminazione su pali ed a raso terreno mq. 5536 +553.60 = mq. 6089.60 x € 150	€	913.440

Oneri Concessori

- Parcheggi soggetti ad oneri concessori

Mq. 300 – 91.17 = mq. 208.83 x € 24.95		€ 5.211
- Fabbricato reception - bar-tavola calda- pizzeria "A"	mq. 190.45	
- Fabbricato a servizi "B"	mq. 63.80	
Sommano	mq. 254.25 x € 92.43	€ 23.500
Totale costo costruzione più oneri concessori		**€ 1.493.076**
Oneri tecnici, spese generali e imprevisti 10%		€ 149.308
Totale complessivo		**€ 1.642.384**

Per quanto sopra otterremo la seguente valutazione:

- Fabbricato ad uso bar/ristorante una superficie coperta		
P.T. mq (127,89+77,07) = mq. 204,96 x	€ 3700,00	€ 758.352,00
P.S. mq. mq. 164.90	€ 1350,00	€ 222.615,00
- Fabbricato servizi		
mq. 39.04 x 2 = mq. 78.08	€ 1750,00	€ 136.640,00
- Terreno al netto del sedime delle costruzioni		
mq. 5536,00 – (204.96+78.08) = mq. 5252.93	€ 180.00	€ 945.532,80
Sommano		**€ 2.063.139,80**
- Costo di trasformazione come sopra specificato **"K"**		**€ 1.642.384,00**
"VT1" valore terreno a seguito variante urbanistica pari ad € 76,00/mq. (€ 420.755,00/mq.5536)		**€ 420.755,00**

Il presente valore così ottenuto è così verificato, è confortato da altra stima del complesso turistico in base al reddito ritraibile, come previsto dalla relazione finanziaria sotto gli aspetti aziendali a firma del Dr. Marco Prestileo agli atti, da cui risulta nel periodo di osservazione di anni 33 un reddito complessivo aziendale di € 2.094.323,42, pari ad un reddito annuo di € 63.464,35 per il quale otterremo al tasso attribuibile alla medesima azienda del 3% il seguente valore :

Reddito annuo $\frac{€\ 63.464,35}{3\%}$ =	€ 2.115478,00
Al netto dei costi di trasformazione come sopra specificato **"K"**	€ 1.642.384,00
Rimane un valore del terreno **"VT1"** a seguito variante urbanistica di pari ad **€ 85.45/mq.** assai vicino e di poco superiore al precedente stimato con i valori OMI	**€ 473.094,00**

2) Valore del terreno "VT2"con l'attuale destinazione:

Per quanto attiene il valore attuale del terreno con la presente destinazione agricola si prenderanno come base sempre i valori agricoli delle coltivazioni a fiori (o.i.c.f. e roseto) desunto come sopra dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi "zona Agraria 4" in cui ricade Bordighera per tali coltivazione pari ad € 30/mq, arricchito del valore delle infrastrutture serra, bancali, impianto irriguo a pioggia, riscaldamento per quanto attiene la serra di circa mq. 2400 e la restante residua area sistemata con relativi impianti pari a mq. 3136 (mq. 5536 -2400) e precisamente:

- Terreno	mq. 5536	€ 30,00	€ 166.080,00

- Serra e suoi impianti interni	mq 2400	€ 120,00	€ 288.000,00
- Incidenza impianti e sistemazioni su terreno libero	mq 3136	€ 15,00	€ 47.040,00
Somma il "VT2"			**€ 501.120,00**

Pari ad una incidenza a mq. "VT2"di € 90.52 (€ 501.120,00/mq. 5536) > di € 76,00/mq. "VT1"

La presente valutazione e stima, così calcolata, è altresì confortata da un valore reale, per il quale sembra sia stato anche esercitato il diritto di prelazione nei confronti della signora Mariani Elena, riportato e dichiarato nella compravendita per atto Dr. Gianni Donetti di Sanremo in data 4/12/2012, rep.46396 reg. a Sanremo il 21/12/2012 a favore della Fondazione Notari-Lorenzi., qui allegato, e relativa ai terreni limitrofi ed analoghi a quelli in esame, riferiti alle particelle n°501-502-503-504-1-506-516 di F. 3 di BSN di complessivi mq. 3248, per le quali è stato dichiarato in atto l'importo complessivo di € 320.000,00 pari ad un valore a mq. di € 98.52 maggiore a quello unitario come sopra stimato. Si tenga altresì conto che per patti contrattuali nell'ipotesi di trasformazione della casa di riposo prevista sull'area, in altra destinazione residenziale e/o commerciale, non a sfondo sociale, nel giro di 12 anni, il corrispettivo verrebbe raddoppiato a semplice richiesta dei venditori.

Altre due stipulazioni ancora più recenti risultanti da visura presso la Conservatoria dei RR.II., evidenziano per altri terreni confinanti al lotto in esame e sempre acquistati dalla fondazione Notari e precisamente:

- **il 1° delle particelle n°535-507-508-509-510-109-511-513 di F. 3 BSN della superficie complessiva di mq. 6000 per atto Dr. Amadeo Franco in data 2/2/16 rep. 151717, queste risultano acquistate per l'importo di € 1.100.000 pari ad € 183.33/mq;**
- **il 2° della particella n°430 di F. 3 BSN della superficie di mq. 1753 per atto Dr. Amadeo Franco in data 2/2/16 rep. 151736, questa risulta acquistata per l'importo di € 327.000 pari ad € 186.53/mq;**

Ne consegue che per l'area in esame non sussiste sicuramente alcun maggior valore dell' area oggetto di intervento conseguito per effetto della suddetta variante.

Il tutto giustificato anche da una semplice ed intuitiva riflessione, rivolta al fatto che la trasformazione del suolo in esame, a solo scopo produttivo ed aziendale , non possiede assolutamente alcun risvolto speculativo dell'area, tale da incrementarne il valore

Tanto riferiscono e giudicano gli scriventi in ordine agli importi di cui all'art. 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 e smi. Per i quale non sussiste la necessità di alcun versamento per il previsto contributo straordinario non applicabile all'intervento in esame.

I Tecnici

(Geom. Fedele Andrea Plamero)

(Arch. Adriano Palmero)

Allegati:
- Valori OMI e Valori Agricoli Medi
- Documentazione fotografica con stralcio da Google con individuazione degli impianti e serre sulla proprietà
- Atto Dr. Gianni Donetti 4/12/2012 terreni confinanti

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: IMPERIA

Comune: BORDIGHERA

Fascia/zona: Semicentrale/AD OVEST DI R. BORGHETTO DAL MARE A V. BELLAVISTA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1350	2050	L	6,2	9,4	L
Negozi	NORMALE	1750	2500	L	8	11,5	L
Negozi	Ottimo	2800	3700	L	11,5	16	L

Ufficio del territorio di IMPERIA - TERRITORIO

Agenzia Entrate

Data: 29/04/2015
Ora: 12.36.58

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

Pubblicazione sul BUR

n. del

	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 - COLLINE ALTO IMPERO Comuni di: AURIGO, BORGOMARO, CARAVONICA, CESIO, CHIUSANICO, CHIUSAVECCHIA, DIANO ARENTINO, DIANO SAN PIETRO, DOLCEDO, LUCINASCO, PONTEDASSIO, PRELA`, VASIA, VILLA FARALDI				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 - COLLINE LITORANEE DI SANREMO Comuni di: BORDIGHERA, CAMPOROSSO, OSPEDALETTI, RIVA LIGURE, SAN BIAGIO DELLA CIMA, SAN REMO, SANTO STEFANO AL MARE, SEBORGA, SOLDANO, TAGGIA, VALLEBONA, VALLECROSIA, VENTIMIGLIA			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO					180723,24			
BOSCO CEDUO	3910,43				4447,16			
BOSCO D`ALTO FUSTO	4753,85				5827,31			
BOSCO MISTO	4140,46				4983,89			
CANNETO	23845,96				23692,61			
CASTAGNETO	3450,38				3603,73			
INCOLTO PRODUTTIVO	1150,13				1150,13			
INCOLTO STERILE	728,42				920,10			
ORTO IRRIGUO					143229,11			
ORTO IRRIGUO FIORI					307060,82			
PALMETO					286074,85			
PASCOLO	1533,50				1533,50			
PASCOLO ARBORATO					1533,50			
PASCOLO CESPUGLIATO	1150,13				1380,15			

Ufficio del territorio di IMPERIA - TERRITORIO

Agenzia Entrate

Data: 29/04/2015
Ora: 12.36.58

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

Pubblicazione sul BUR

n. del

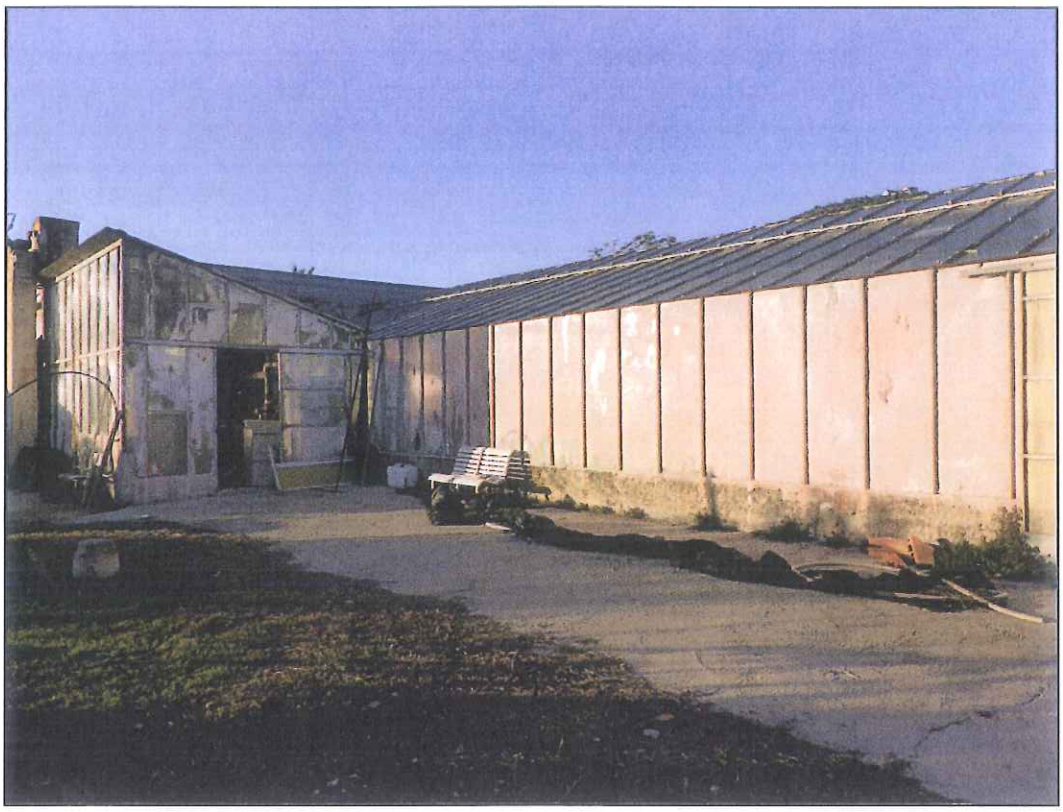
COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 - COLLINE ALTO IMPERO Comuni di: AURIGO, BORGOMARO, CARAVONICA, CESIO, CHIUSANICO, CHIUSAVECCHIA, DIANO ARENTINO, DIANO SAN PIETRO, DOLCEDO, LUCINASCO, PONTEDASSIO, PRELA`, VASIA, VILLA FARALDI				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 - COLLINE LITORANEE DI SANREMO Comuni di: BORDIGHERA, CAMPOROSSO, OSPEDALETTI, RIVA LIGURE, SAN BIAGIO DELLA CIMA, SAN REMO, SANTO STEFANO AL MARE, SEBORGA, SOLDANO, TAGGIA, VALLEBONA, VALLECROSIA, VENTIMIGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
PRATO	8204,24				12237,35			
PRATO IRRIGUO					35906,96			
ROSETO					307083,83			
SEMINATIVO	11347,92				13767,00			
SEMINATIVO ARBORATO	16745,84				18758,57			
SEMINATIVO IRRIGUO	26567,93				55148,57			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	55466,78				55470,61			
ULIVETO	64960,76				45598,67			
VIGNETO	64960,76				84512,06			

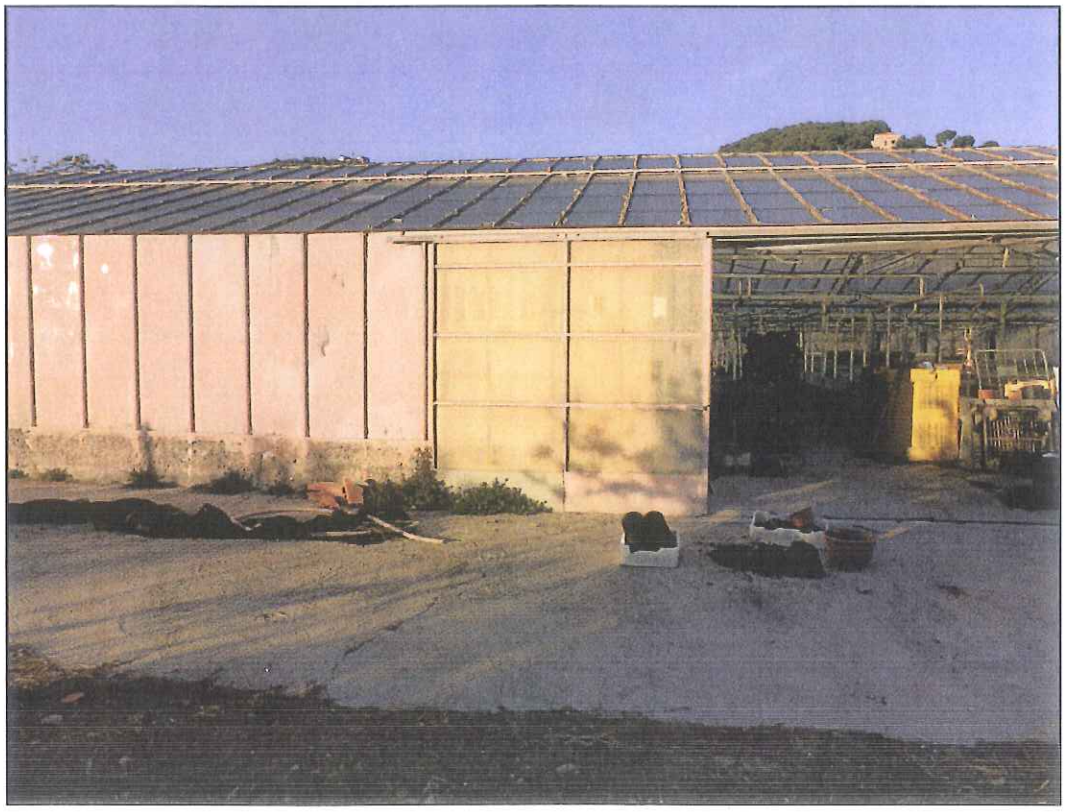
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

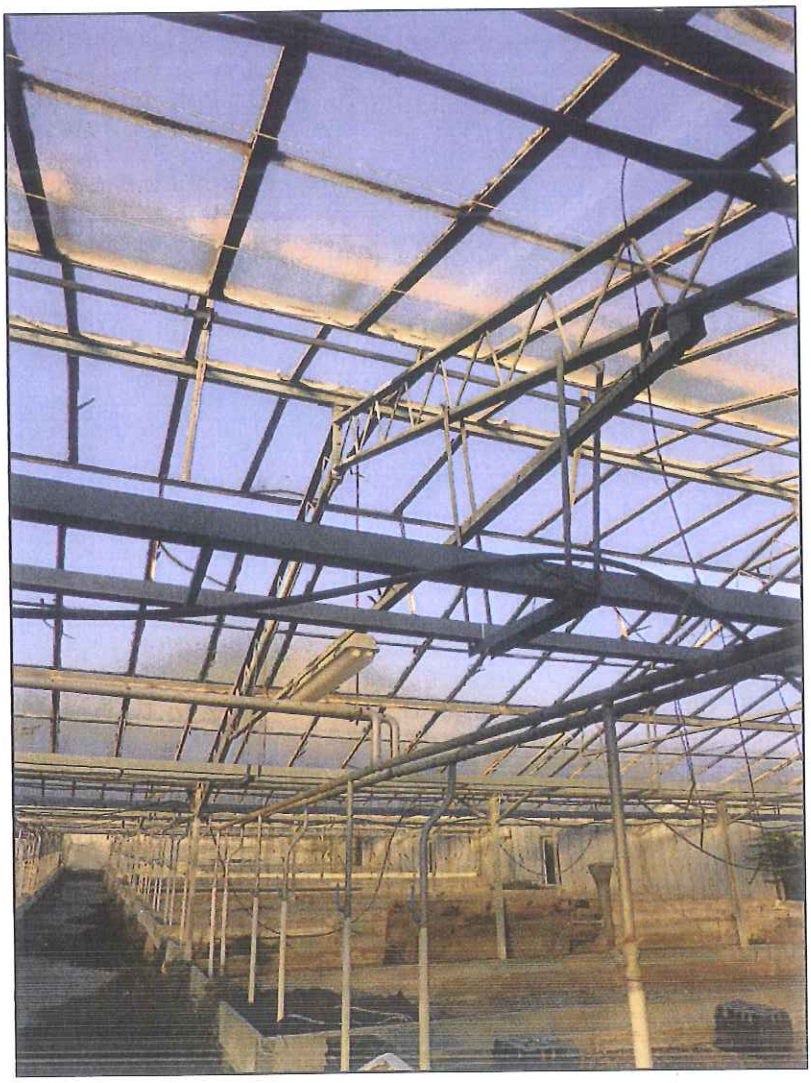
Serre, impianti e infrastrutture

Immagine satellitare da Google

Particolari serra ed impianti







Repertorio n. 46.396 Raccolta n. 25.523

Compravendita e costituzioni di servitù

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno quattro, del mese di dicembre, in Sanremo, in via Roma n. 36, nel mio studio, **(04.12.2012)**, innanzi a me dott. **Gianni Donetti**, notaio alla residenza di Sanremo, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Imperia e Sanremo,

sono presenti

le signore:

= **Biancheri Primola**, nata a San Biagio della Cima (IM) il 9 dicembre 1924, domiciliata in Bordighera (IM), Via Privata Asti n. 5, Codice Fiscale BNC PML 24T49 H780N, la quale, sotto la propria responsabilità, dichiara essere libera da vincoli matrimoniali;

= **Damele Angela**, nata a Bordighera (IM) il 22 ottobre 1943, domiciliata in Varazze (SV), Via Ginepro n. 1/3, Codice Fiscale DML NGL 43R62 A984B, la quale, sotto la propria responsabilità, dichiara essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

da una parte; e dall'altra

l'ente:

= "**Fondazione Notari - Lorenzi**", con sede legale in Ventimiglia (IM), Via Porta Nuova n. 1, iscritta presso la Prefettura di Imperia al n. 1 pag. 7 del Registro delle Persone Giuridiche, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01418120083;

al presente atto rappresentato dal signor Mauro Vicenzi, nato a Ospedaletti (IM) il 7 agosto 1966, domiciliato in Bordighera (IM), Via Aurelia

REGISTRATO
a Sanremo
il 21 – 12 - 2012
al n. 5881/1T
€ 36.104,00

VENDITA TRASCRITTA
a Sanremo
il 21 - 12 - 2012
al n. 10464 R.G.
al n. 7812 R.P.
€ 90,00

I SERVITU' TRASCRITTA
a Sanremo
il 21 - 12 - 2012
al n. 10465 R.G.
al n. 7813 R.P.
€ 35,00

II SERVITU' TRASCRITTA
a Sanremo
il 21 - 12 - 2012
al n. 10466 R.G.
al n. 7814 R.P.
€ 35,00

n. 143, presso il Seminario Diocesano, nella qualità di direttore della Fondazione, in forza di procura speciale "ad negotia" a mio rogito, in data 28 giugno 2012, repertorio n. 45.842, raccolta n. 25.105, registrata a Sanremo il 2 luglio 2012 al n. 3.177.

Dette parti comparenti,

delle cui identità personali io notaio sono certo, che dichiarano non poter sussistere tra esse rapporti di parentela o che tali siano equiparabili, mi richiedono di ricevere il presente atto e di far constare quanto segue:

Art. 1: consenso; garanzie; possesso; immobile

Le signore **Primola Biancheri** e **Angela Damele**, per la quota indivisa di 1/2 ciascuna delle particelle 501, 502, 503 e 504 e per le quote indivise di 2/3, la prima e, di 1/3, la seconda, delle particelle 11, 506 e 516 e congiuntamente tra loro per l'intero, vendono e trasferiscono, con tutte le garanzie di legge, con la trasmissione immediata del dominio e del possesso, come cosa propria, franca e libera da persone, cose, pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, liti in corso, diritti, limitazioni, pretese e prelazioni di terzi, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni, azioni, ragioni, parti comuni, usi e servitù, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui il tutto si trova e così come fino ad ora goduto e posseduto alla **"Fondazione Notari - Lorenzi"** che, accetta e compra, la proprietà per 1/1 del lotto di terreno infra descritto, sito in **Comune di Bordighera** (provincia di Imperia), località "Terre Ciane", in adiacenza a Via Cagliari,

e precisamente:

- **lotto di terreno** inserito secondo il vigente P.R.G. in gran parte in zona "B1a", definita "tessuto edificato urbano consolidato" e in minima parte in zona "B2a", definita "tessuto edificato urbano a ville", della superficie catastale di metri quadrati 3248, a confini: particelle 34, 35, 511, 512, 514, 515, 518, 517, 4, 178, 179 di foglio 3 C.T. e Via Cagliari. Detto lotto:

- è individuato nell'estratto della mappa catastale che, in copia fotostatica, allego al presente atto sotto la lettera **"A"**;

- è censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Bordighera con i seguenti identificativi: sezione di **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **501** are 13,95 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 549,71 RA Euro 103,03;

= particella **502** are 4,28 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 168,66 RA Euro 31,61;

= particella **503** are 2,49 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 98,12 RA Euro 18,39;

= particella **504** are 0,42 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 16,55 RA Euro 3,10;

= particella **11** are 3,53 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 139,10 RA Euro 26,07;

= particella **506** are 0,43 orto irriguo a fiori classe 2 RD Euro 2,44 RA Euro 0,83;

= particella **516** are 7,38 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 290,81 RA Euro 54,50;

.....precisando, ai fini della continuità ipo-catastale, che le particelle 501 e 502 derivano dalla particella 180; le particelle 503 e 504 derivano dalla particella 181; la particella 506 deriva dalla particella 177 e la particella 516 deriva dalla particella 10.

Art. 2: ulteriori garanzie

In aggiunta alle garanzie previste per legge, parte venditrice garantisce parte compratrice:

2.a) che non sussistono contratti stipulati con terzi e/o diritti e/o pretese di terzi, anche creditori, tali da inficiare la piena validità e/o l'efficacia del presente contratto e delle obbligazioni dallo stesso nascenti;

2.b) che non sussistono diritti di prelazione di terzi;

2.c) che ha presentato tutte le dichiarazioni relative ad ogni imposta che era tenuta a presentare; che tutte le imposte ed ogni obbligo di natura fiscale sono stati assolti nei termini e di non avere mai ricevuto alcun avviso relativo a contestazioni o riprese fiscali o mancato pagamento di imposte;

2.d) che sono state pagate le imposte e gli oneri comunali e statali e che questi, in ottemperanza alle leggi fiscali e civili vigenti, verranno corrisposti fino ad oggi;

2.e) che non sussistono controversie giudiziali e stragiudiziali di qualsiasi genere e, per quanto di sua conoscenza, controversie minacciate da terzi;

2.f) che non esistono contratti e/o diritti a favore di terzi per l'utilizzo di quanto oggetto di contratto.

Art. 3: corrispettivo

3.a) Il corrispettivo della vendita, fatta a corpo e non a misura, è stato dalle parti convenuto in Euro:

320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero)

che parte venditrice dichiara, in parte, di avere già ricevuto e, in parte, di ricevere testé, con le modalità infra precisate, da parte compratrice, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, con **rinunzia alla ipoteca legale**.

3.b) Le signore Biancheri/Damele dichiarano di essere addivenute alla presente vendita al solo ed esclusivo fine di coadiuvare a rendere attuabile la finalità istituzionale della Fondazione di edificare sul lotto venduto e su lotti viciniori e di ivi mantenere, con siffatta destinazione, una Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) o fabbricato equipollente, con pertinenze funzionali. Qualora, nel periodo convenuto di **anni dodici,** a far data dal giorno di attivazione al pubblico della costruenda R.S.A., si verificasse il venir meno di tale destinazione e la riconversione dei volumi ad altre destinazioni residenziali, commerciali, terziarie, alberghiere, turistico-ricettive, a titolo di predeterminazione convenzionale, forfettaria e transattiva del danno, la Fondazione, già da ora si obbliga, anche solidalmente con gli eventuali futuri aventi causa, a corrispondere alle venditrici signore Biancheri/Damele (e/o successori e/o aventi causa), in unica soluzione, a semplice richiesta scritta e documentata, un ulteriore importo pari al corrispettivo sopra pagato.

3.c) Le signore Biancheri/Damele, quale rideterminazione del valore di acquisto del lotto di terreno venduto, richiedono di volersi avvalere, co-

sì come si avvalgono, del valore periziato, alla data del 1 luglio 2011, dall'architetto Angelo De Francesco di Loano, che con una prima perizia ha attribuito il valore di Euro 111.699,00 alle particelle 11, 506, e 516 e con una seconda perizia ha attribuito il valore di Euro 208.229,00 alle particelle 501, 502, 503 e 504; perizie entrambe asseverate nanti il notaio Fabrizio Marasco di Loano, in data 28 giugno 2012, repertori nn. 12.060 e 12.061. Detta dichiarazione viene resa a sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 2 del D.L. n. 282/2002, convertito nella legge n. 27/2003 e successive proroghe, modificazioni e richiami ed è **finalizzata all'affrancamento delle plusvalenze reddituali**.

Art. 4: legge 4 agosto 2006 n. 248

Le parti contraenti, previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano ed attestano, per gli effetti della legge n. 248/2006:

= **che** il corrispettivo è stato pagato:

- quanto ad Euro 100.000,00, con due assegni circolari "non trasferibili" degli importi di Euro 50.000,00 ciascuno, entrambi emessi in data 27 giugno 2011 dalla "Banca Carige S.p.A.", filiale di Vallecrosia, uno a favore della signora Primola Biancheri e l'altro a favore della signora Angela Damele; assegni rispettivamente distinti con i nn. 51 00357425-07 e 51 00357424-06;

- quanto ad Euro 70.000,00, con due assegni bancari "non trasferibili" degli importi di Euro 35.000,00 ciascuno, entrambi tratti in data 23 lu-

glio 2012 sulle stesse filiale e banca, uno all'ordine della signora Primola Biancheri e l'altro all'ordine della signora Angela Damele; assegni rispettivamente distinti con i nn. 275788668-12 e 275788669-00;

- quanto ad Euro 150.000,00 con due assegni circolari "non trasferibili" degli importi di Euro 93.620,68 e di Euro 56.379,32, entrambi emessi in data 3 dicembre 2012 dalle stesse banca e filiale, il primo, a favore della signora Primola Biancheri e il secondo, a favore della signora Angela Damele; assegni rispettivamente distinti con i nn. 61 00087864-00 e 61 00087865-01;

= **che** non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Art. 5: legge n. 47/1985 e d.p.r. n. 380/2001

Le signore Biancheri/Damele mi richiedono di allegare al presente atto sotto la lettera **"B"** la copia conforme all'originale del **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Bordighera in data 3 dicembre 2012, dichiarando che da detta data ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici concernenti il lotto di terreno trattato e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Art. 6: costituzioni di servitù

6.a) La "**Fondazione Notari - Lorenzi**" costituisce a carico del lotto di terreno testè comprato e a vantaggio del limitrofo lotto immobiliare, stessa località, censito nel Catasto del Comune di Bordighera con i seguenti identificativi:

Catasto dei Fabbricati

Sezione Urbana **BSN** Foglio **3**

= particella **124** – Via Asti snc – piani T-1 cat. C/2 cl. 2 metri quadrati 88 Rendita Euro 199,97;

= particella **96** sub. **3** – Via Asti n. 5 – piano 1 cat. A/3 cl.1 vani 5,5 Rendita Euro 454,48;

Catasto dei Terreni

sezione di **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **515** are 1,52 orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 59,90 RA Euro 11,23;

= particella **517** are 3,71 orto irriguo classe 2 RD Euro 21,08 RA Euro 7,19;

= particella **518** are 0,23 orto irriguo classe 2 RD Euro 1,31 RA Euro 0,45;

di proprietà delle stesse signore Biancheri/Damele, che accettano:

= **servitù "altius non tollendi"** comportante la non edificabilità su tutto il fondo servente di manufatti di altezza superiore a metri lineari 3,5 (tre virgola cinque) rispetto all'attuale piano di campagna; piano che comunque sarà esattamente rilevato prima dell'inizio dei lavori della R.S.A.;

= **servitù di transito pedonale e carraio** sulla sola particella 506.

6.b) Le signore Biancheri/Damele:

- precisano, ai fini della continuità ipo-catastale, che la particella 124 deriva dalla omologa unità immobiliare già allibrata al C.T.; la particella 96/3 deriva dalla particella 96/1, la particella 515 deriva dalla particella

10 e le particelle 517 e 518 derivano dalla particella 505, che, a sua volta deriva dalla particella 177;

- dichiarano, a pena di nullità dell'atto, che i dati catastali delle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati e le rispettive planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari stesse e alla loro destinazione, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Preciso io notaio di averne preventivamente individuato le intestatarie catastali e verificato la loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, fatta eccezione per quanto infra precisato con riguardo alla particella 96/3.

Art. 7: valore fiscale delle servitù

7.a) Ai fini dell'annotazione nel repertorio notarile e della base imponibile per la tassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, le parti assegnano alle costituite servitù il valore fiscale di Euro **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)**, sottoposto alle aliquote ordinarie del 8%+2%, in quanto le stesse insistono su fondi ricadenti in zona B1a "tessuto edificato urbano consolidato".

7.b) Non vi è stato pagamento di alcun corrispettivo, così come dichiarano le parti, in quanto la costituzione delle servitù è stata negoziata con la vendita, alla stessa strettamente correlata e come tale conglobata "*a corpo*" et "*a forfait*" nell'unico corrispettivo di vendita pattuito. Non sussiste, pertanto, presupposto per l'iscrizione di ipoteca legale. Pertanto, ai sensi dei dettami della legge n. 248/2006, le parti, previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui posso-

no essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano:

- che non vi è stata alcuna movimentazione di denaro;
- che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare.

7.c) Nessuna menzione necessita, a' sensi della legge n. 47/85 ed a' sensi del D.P.R. n. 380/2001, essendosi in presenza di servitù.

Art. 8: provenienze

Quanto in contratto è pervenuto alle signore Biancheri/Damele come segue:

- la proprietà della quota indivisa di 4/6 delle particelle 11, 96/3, 124, 506, 515, 516, 517 e 518 e la proprietà per 1/1 delle particelle 501, 502, 503 e 504 in dipendenza di **successione "mortis causa"** del signor Secondino Damele, apertasi "per legge" il 28 maggio 1998, devolutasi al coniuge signora Primola Biancheri e alla figlia signora Angela Damele in ragione di 1/2 ciascuna: dichiarazione di successione registrata a Sanremo il 18 novembre 1998 al n. 8 vol. 874 e ivi trascritta il 16 marzo 2001 ai nn. 2.227/1.684 e dichiarazione di successione integrativa registrata a Sanremo il 9 settembre 2003 al n. 15 vol. 969 e ivi trascritta l'11 luglio 2006 ai nn. 9.606/5.950 nonché **accettazione tacita di eredità** trascritta a Sanremo il 12 ottobre 2005 ai nn. 13.724/8.197, precisando le signore Biancheri/Damele che nel trascrivere la prima dichiarazione di successione l'Ufficio del Registro anziché indicare, correttamente, la proprietà della quota di 4/6 della particella 96/3 e la proprietà della quota di 2/6 della particella 96/1, non oggetto del presente atto, ebbe ad indicare per due volte la proprietà del-

la particella 96/1, una volta per l'errata quota di 4/6 e una seconda volta per l'esatta quota di 2/6;

- la proprietà della quota indivisa 2/6 delle particelle 11, 96/3, 124, 506, 515, 516, 517 e 518 in dipendenza di **atto di compravendita** a rogito dottor Domenico Balbo, già notaio in Vallecrosia, in data 30 novembre 1979, repertorio n. 1.458, raccolta n. 1.014, registrato a Sanremo il 17 dicembre 1979 al n. 6.582 e ivi trascritto in pari data ai nn. 9.323/7.717, con il quale atto il signor Secondino Damele in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il coniuge, signora Primola Biancheri, ebbe a comprare la comproprietà della quota di 4/6 dai signori Carlo e Giuseppe Damele.

Al signor Secondino Damele: **(I)** la proprietà della quota indivisa 4/6 delle particelle 11, 96/3, 124, 506, 515, 516, 517 e 518, a sua volta, ebbe a pervenire: **(Ia)** per 2/6 in forza del sopra citato **atto di compravendita** a rogito notaio Balbo, in data 30 novembre 1979, repertorio n. 1.458; **(Ib)** per 2/6 in forza di **successione "mortis causa"** del signor Antonio Damele, apertasi "per legge" il 24 dicembre 1967: dichiarazione di successione registrata a Ventimiglia il 1 aprile 1968 al n. 54 vol. 504 e trascritta a Sanremo il 4 luglio 1968 ai nn. 5.076/3.897 e, limitatamente alla particella 96/3, nell'allora maggior consistenza rappresentata dalla particella 96/1, per **atto di divisione** a rogito dottor Renato Viale, già notaio in Ventimiglia, in data 6 maggio 1968, repertorio n. 552, registrato a Ventimiglia il 22 maggio 1968 al n. 1.094 e trascritto a Sanremo il 30 maggio 1968 ai nn. 4.006/3.040, precisando che a seguito del decesso della signora Angela Ottolia, coniuge del signor An-

tonio Damele, l'usufrutto "uxorio" ebbe a riunirsi alla nuda proprietà; **(II)** la proprietà per 1/1 delle particelle 501, 502, 503 e 504, a sua volta, ebbe a pervenire: **(IIa)** per **atto di compravendita** a rogito dottor Giuseppe Viale, già notaio in Ventimiglia, in data 22 aprile 1961, repertorio n. 26.649, registrato a Ventimiglia il 10 maggio 1961 al n. 1.616 vol. 166 e trascritto a Sanremo il 16 maggio 1961 ai nn. 3.030/2.508, con il quale atto ebbe a comprare dal signor Giuseppe Damele la proprietà per 1/1 dell' originaria particella 180, ivi indicata con la particella 11/c; **(IIb)** per **atto di permuta** a rogito stesso notaio Giuseppe Viale, in data 5 agosto 1961, repertorio n. 27.113, registrato a Ventimiglia il 24 agosto 1961 al n. 332 vol. 167 e trascritto a Sanremo il 5 settembre 1961 ai nn. 5.444/4.476, con il quale atto ebbe a acquistare dal signor Antonio Damele la proprietà per 1/1 dell' originaria particella 181, ivi indicata con la particella 11/d.

Le parti contraenti dichiarano di avere conferito a me notaio l'incarico di effettuare i controlli su trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al "ventennio" anteriore al presente atto.

Art. 9: spese - domicilio - allegati

9.a) Spese del presente atto e relative imposte sono a carico di parte compratrice.

9.b) Le parti hanno eletto domicilio, a tutti gli effetti, confermando quelli da loro dichiarati nella comparizione del presente atto.

9.c) Le parti mi esonerano dal dare lettura degli allegati, dichiarando essere loro ben noti.

Di questo atto,

in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me notaio, ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano. Consta di fogli quattro per facciate intere dodici e per quanto di questa tredicesima.

Sono le ore tredici e minuti trenta (13:30).

Firmato in originale: Biancheri Primola, Damele Angela, Mauro Vicenzi, dott. Gianni Donetti notaio, sigillo.