



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PALATINO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa BADANO Martina

CUSTODE:

IFIR Ponente S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Terranova

CF: TRRSVT61C15B287W

con studio in IMPERIA (IM) CORSO GARIBALDI 74

telefono: 0039018360720

fax: 018360720

email: infostudio@ingterranova.it

PEC: salvatore.terranova2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a IMPERIA VIA ANGELO 8, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **16,42** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rurale parzialmente diruto, composto da un piano seminterrato con accesso da via Opera avente volta a botte di altezza media pari a 1.90 m., e da un piano superiore, non comunicante, avente accesso da via Angelo, il vano è per metà soppalcato. Non è presente alcun impianto, le pareti sono in pietra senza alcuna rifinitura, porte di accesso sia al piano terra che al seminterrato in legno, le aperture finestrate al piano terra sono prive di serramenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 137 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo s.n., piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: A Nord confina con altro fabbricato (mapp. 136), a Ovest con via Angelo, a Sud con via Opera e a Est con altra via

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.530,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.530,33
Data della valutazione:	13/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2015 a firma di TRIBUNALE IMPERIA ai nn. 572/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 28.693,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/05/2023 ai nn. 2597/2176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4996/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018
TRIBUNALE DI IMPERIA trascritto il 14/06/2018 ai nn. 2737/2246



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registri di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4396/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018 TRIBUNALE DI IMPERIA trascritto il 14/06/2018 ai nn. 2737/2246 a

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4396/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018 TRIBUNALE DI IMPERIA trascritto il 14/06/2018 ai nn. 2737/2246 a

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 03/03/2019), registrato il 21/01/1999 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 23/544, trascritto il 09/05/2001 ai nn. 1564/1211.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di ACOUARONE GIOVANNI Nato il 13/11/1921 a TORRAZZA (IM) Codice fiscale CQRGNN21S13L236Y

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia esistente. Fabbricato edificato nel '800, non ha verosimilmente subito variazioni successive all'edificazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.74 del 2.08.1994, l'immobile ricade in zona A: (zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale). Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di diretta concessione come definiti nella lettera d) dell'art.31 della L.457/78, purché non comportino incrementi di volume del fabbricato preesistente, incrementi di superficie di piano superiori al 10% dell'esistente entro l'involucro del fabbricato, mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Fabbricato verosimilmente invariato dall sua edificazione -fine del '800- non risulta alcuna pratica edilizia esistente.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria inesistente, non abbinata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA e diritti di segreteria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN IMPERIA VIA ANGELO 8, FRAZIONE TORRAZZA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a IMPERIA VIA ANGELO 8, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **16,42** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rurale parzialmente diruto, composto da un piano seminterrato con accesso da via Opera avente volta a botte di altezza media paria 1.90 m., e da un piano superiore, non comunicante, avente accesso da via Angelo, il vano è per metà soppalcato. Non è presente alcun impianto, le pareti sono in pietra senza alcuna rifinitura, porte di accesso sia al piano terra che al seminterrato in legno, le aperture finestrate al piano terra sono prive di serramenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 137 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo s.n., piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A Nord confina con altro fabbricato (mapp. 136), a Ovest con via Angelo, a Sud con via Opera e a Est con altra via

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.



A narrow alleyway in a historic town. On the left, a large, dark wooden door is set into a stone wall. To the right, a small, arched opening in the wall leads to another area. The walls are made of rough, textured stone.

An aerial photograph of a village with terracotta roofs, showing a dense cluster of buildings with reddish-brown roofs, surrounded by greenery and a winding road.

pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre

mediocre

pessimo

pessimo

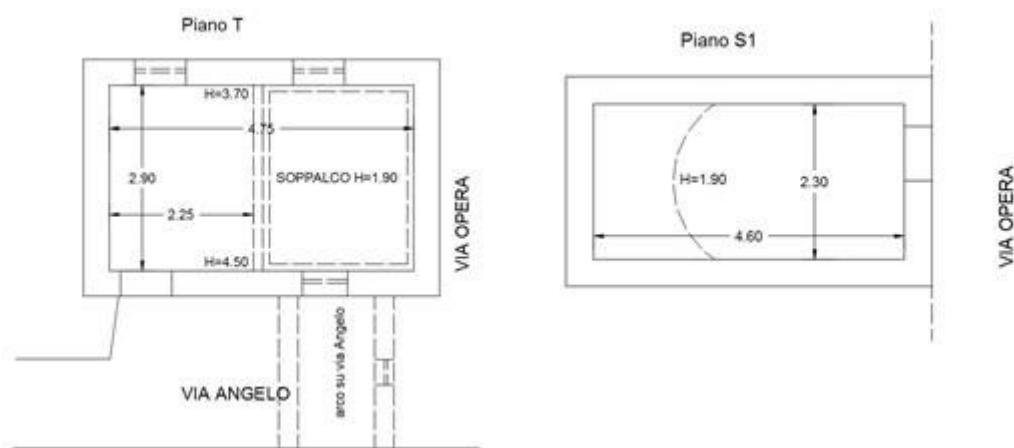
pessimo 

pessimo

Certificazione APE non rilasciabile per assenza di impianti e di serramenti.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato	10,58	x	25 %	=	2,65
piano terra	13,77	x	100 %	=	13,77
Totale:	24,35				16,42

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: ASTEIMMOBILI.IT

Descrizione: Porzione di immobile ad uso residenziale

Indirizzo: Strada Torrazza 10 Imperia

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.800,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato non essendo reperibili stime di beni aventi caratteristiche analoghe al bene in oggetto e ubicati in zone limitrofe si sono assunti i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, applicando un coefficiente correttivo da categ.catastale A/3 alla categoria effettiva A/5 pari a 1.20

OMI - PT: $13.77 \text{ mq} \times 1350 \text{ €/mq} / 1.20 = 15.491,00 \text{ €}$; PS1: $2,64 \text{ mq} \times 1350 \text{ €/mq} / 1.20 = 2.970,00 \text{ €}$; tot $18.461,00 \text{ €}$ si applica il coefficiente di conservazione e vetustà $k = -15\%$ $V = 18461 - 15\% = 15.692,00 \text{ €}$.

comparando tale valore con quelli derivanti da REQUOT : Valore Immobile $12.759,00 \text{ €}$.

e da FIAIP 2018: Piani-Torrazza $650,00 \text{ €/mq} \times 16.41 \text{ mq} = 10.666,00 \text{ €}$.

si stima un valore del bene pari a $13.539,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

13.539,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.539,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.530,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio tecnico di Imperia, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA delle Entrate, Requot, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	16,42	0,00	13.539,00	10.530,33
				13.539,00 €	10.530,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.530,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.530,33**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione di fabbricato rurale** a CIVEZZA VIA MANZONI snc per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo non identificata. La particella catastale comprende 10 abitazioni di tipo economico o popolare e 6 magazzini e locali di deposito, nessuno dei quali ha identificazione planimetrica catastale.

Non è stato possibile identificare e distinguere i subalterni della particella 79 e quindi definire e rilevare il sub 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 79 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/6, piano: S1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'intero mappale confina a Nord con il mappale 78, a Est con la via Marconi, a Sud con i mappali 128, 129, 130 e a Ovest con i mappali 199 e 1073

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -2.000,00
Data della valutazione:	13/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Porzione rurale di fabbricato promiscuo non identificabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2015 a firma di TRIBUNALE IMPERIA ai nn. 572/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 28693

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/05/2023 ai nn. 2597/2176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4996/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018 TRIBUNALE DI IMPERIA trascritto il 14/06/2018 ai nn. 2737/2246 a fa



03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registri di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4396/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018 TRIBUNALE DI IMPERIA trascritto il 14/06/2018 ai nn. 2737/2246 a favore

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4396/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 03/03/2019), registrato il 21/01/1999 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 23/544, trascritto il 09/05/2001 ai nn. 1564/1211.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di ACOUARONE GIOVANNI Nato il 13/11/1921 a TORRAZZA (IM) Codice fiscale CQRGNN21S13L236Y

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia esistente negli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona AC1 Ambito di conservazione centro storico -Art.13. Vincolo paesistico ex DM 85

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato rurale non dichiarato (normativa di riferimento: art. 13 comma 14-ter D.L. 201/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- registrazione al Catasto fabbricati - procedura DOCFA: €2.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

Fabbricato rurale, ancora censito al Catasto terreni, da registrare al Catasto fabbricati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVEZZA VIA MANZONI SNC

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato rurale a CIVEZZA VIA MANZONI snc per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo non identificata. La particella catastale comprende 10 abitazioni di tipo economico o popolare e 6 magazzini e locali di deposito, nessuno dei quali ha identificazione planimetrica catastale.

Non è stato possibile identificare e distinguere i subalterni della particella 79 e quindi definire e rilevare il sub 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 79 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/6, piano: S1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'intero mappale confina a Nord con il mappale 78, a Est con la via Marconi, a Sud con i mappali 128, 129, 130 e a Ovest con i mappali 199 e 1073



Fronte EST via Manzoni



Fronte via Manzoni-Vico Fasce



Fronte Nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in



un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella comprende oltre al sub 12 oggetto di valutazione i seguenti sub: sub 3 via Manzoni snc piano 1-T abitazione di tipo economico, sub 6 via Manzoni snc piano T abitazione di tipo popolare, sub 7 via Manzoni snc piano 1-2 abitazione di tipo economico, sub 9 via Manzoni snc piano T unità collabente, sub 14 via Manzoni n.28 piano 1 abitazione di tipo economico, sub 17 vico Fasce n.2 piano S1 magazzino, sub 18 via Manzoni n.16 piano 1-2-T abitazione di tipo popolare, sub 19 via Manzoni n.22 piano T magazzino, sub 22 via Manzoni n.44 piano S1 abitazione di tipo popolare, sub 23 via Manzoni n.44 piano S2 abitazione di tipo popolare, sub 24 via Manzoni n.6 piano T magazzino, sub 25 via Manzoni snc piano S1 magazzino, sub 26 via Manzoni n.14/A piano S1-T abitazione di tipo popolare, sub 27 vico Fasce snc piano S1 magazzino, sub 28 via Manzoni n.44 piano T-1-2-3 abitazione di tipo economico, sub 29 via Manzoni n.30 piano S1-T-1-2-3 abitazione di tipo economico, nessuno dei quali ha planimetria catastale. Dati derivanti da ACCERTAMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA - ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

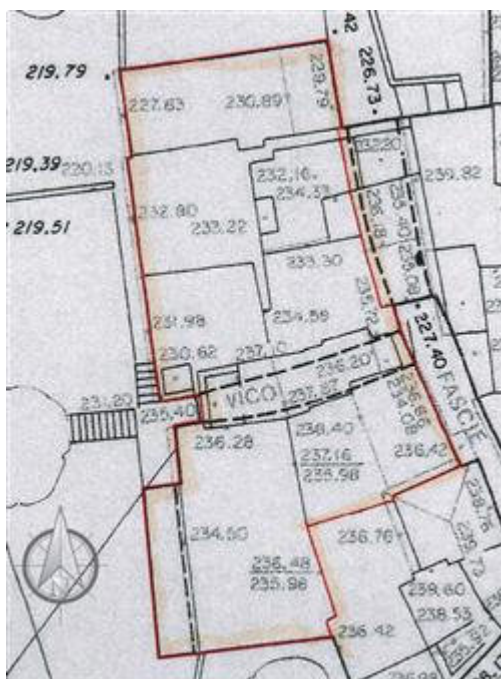
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	100 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00





particella 79 planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non valutabile stante la non possibile identificazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio tecnico di Civezza (Im), osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA delle Entrate, Requot, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di				
	fabbricato	0,00	0,00	0,00	0,00
	rurale				
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -2.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **257,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno a bordo di via Sciorato, immediatamente a ridosso (Nord) del centro abitato di Torrazza, Uliveto attualmente incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 257, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: delimitato a Nord/Ovest/Sud da via G. Sciorato, confina a Nord-Est con i mappali 109, 108, 111, 630

Presenta una forma irregolare, un'orografia mediamente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

B terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **662,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno immediatamente a Nord del nucleo abitato di Torrazza, uliveto su terrazzamento di media estensione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 662, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 2,05 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Sud con via Sciorato, a Est con la particella 77, a Nord con la particella 75 e a Ovest con la particella 76

Presenta una forma irregolare, un'orografia semi-pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

C terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **461,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terrazzamento incolto raggiungibile tramite sterrato zona Costasciorata



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 461, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con le particelle 300 e 301, a Sud con la particella 303, a Ovest con la particella 285 e a Est con la particella 304

Presenta , un'orografia accliveIl terreno

D terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **4.193,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma irregolare a Nord-Est rispetto al nucleo abitato di Torrazza, raggiungibile dalla strada interpoderale Costasciorata.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 4193, reddito agrario 12,99 €, reddito dominicale 12,99 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con le particelle 373, 442, 441, 439 a Est con la particella 908, 448, 485 a Sud con la particella 494 a Ovest con la particella 443,444 e con la strada interpoderale

Presenta , un'orografia mediamente acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

E terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

piccola fascia di terreno a Nord dell'abitato di Torrazza, di non facile accesso dalla Strada Torrazza

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 458 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 157, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con la particella 459, a Est con la particella 460, a Sud e a Ovest con le particelle 457 e 459

Presenta , un'orografia mediamente acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

F terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento a sud di una stradina interpoderale limitrofa alla strada Costasciorata, posizionato a Nord Est rispetto al nucleo di Torrazza.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 301, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord a Ovest e a Est con il mappale 497, a sud con il mappale 499.



Presenta una forma fascia allungata, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

G terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.875,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno a Nord Est del centro abitato di Torrazza, attraversato da una stradina interpoderale e limitrofo alla strada Costasciorata

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 1875, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,94 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con la strada Costasciorata, a Est con i mappali 497 e 499, a Sud con il mappale 535 e a Ovest con i mappali 537, 539 e 540

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: varie ,Il terreno

H terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.010,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fascia a valle del Rio Tinasso, a Est dal centro abitato di Torrazza, facilmente raggiungibile dalle strade interpoderali della zona. Fasce a Nord dalla Strada Provinciale n.79.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 1010, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con i mappali 639 e 637, a Est con il mappale 638 a Sud con il mappale 643 e a Ovest con i mappali 639 e 640

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco ,Il terreno

I terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **247,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno a Nord-Est dal centro abitato di Torrazza, situato uin prossimità del Rio Vaie

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 247, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,34 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con i mappali 381 e 382 e con il Rio Vaie, a Sud con il mappale 379 e a Ovest con il mappale 357

Presenta una forma fascia, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno



J terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.598,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno facente parte delle fasce collinari a Nord dell'abitato di Torrazza, raggiungibile da strada Torrazza

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO, superficie 1598, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 8,67 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con i mappali 452 e 464, a Est con il mappale 462, a Sud con i mappali 461, 460 e 454 e a Ovest con una stradina interpoderale che proviene da strada Torrazza.

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

K terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.281,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Apppezzamento di terreno formato da una fascia collinare a Nord dell'abitato di Torrazza, non facilmente raggiungibile dalle strade interpoderali della zona.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 473 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO, superficie 1281, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 8,60 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con la particella 457, a Est con le particelle 874, 472 e 476, a Sud con la particella 476 e a Ovest con la particella 474.

Presenta una forma allungata, un'orografia acclive, una tessitura prevalente fascia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

L terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **3.017,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a Est dal centro abitato di Torrazza si trova a Nord della Strada Comunale della Torre, accessibile dalle strade interpoderali esistenti.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 530 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO ALTO, superficie 3017, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,78 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord e a Est con il mappale 531, a sud con il mappale 529 e a Ovest con i mappali 573 e 560

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno

M terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.414,00**



mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno a Nord della Strada comunale della torre con la quale confina, si trova nel territorio a Ovest dal centro abitato di Torrazza

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1414, reddito agrario 4,02 €, reddito dominicale 1,83 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con i mappali 576, 577 e 578, a Sud-Est con il mappale 722 e la strada comunale della Torre , a Ovest con il mappale 585

Presenta , un'orografia mediamente acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

N terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fascia di terreno a Est dal centro abitato di Torrazza e situata a Nord della Strada Provinciale n.79

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 669 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 1001, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con il mappale 670, a Est con il mappale 678, a Sud con il mappale 667 e a Ovest con i mappali 668 e 869

Presenta una forma fascia, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco alto ,Il terreno

O terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.490,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre mappali contigui a Ovest dal centro abitato di Torrazza a ridosso del Torrente Prino, facilmente raggiungibili dalla Strada Coppi Rossi, frontistante lo Sferisterio De Amicis, all'interno del mappale 387 si trova una piccola costruzione per ricovero attrezzi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 461, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,43 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con i mappali 366, 389, a Sud Est con i mappali 365, 368, 369, 370 a Ovest con il mappale 388 (stessa proprietà)
- foglio 5 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 797, reddito agrario 2,47 €, reddito dominicale 2,47 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Est con il Torrente Prino, a Nord con il mappale 389, a Est con il mappale 388 (stessa proprietà) e a Sud con il mappale 386
- foglio 5 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 232, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €, indirizzo catastale: IMPERIA



Coerenze: Compreso a Est e a Ovest dai Mappali 387 e 367 (stessa proprietà), confina a Nord con il mappale 389 e a Sud con i mappali 386 e 387

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parzialmente icolto ,arboree: nessuna ,Il terreno

P terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **387,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola fascia di terreno a Sud-Ovest da Torrazza, nei pressi di Strada Volpe Cavassi

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 387, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: IMPERIA
- Coerenze: Confina a Nord-Est con la particella 205, a Sud con la particella 209 e a Ovest con la particella 211

Presenta una forma regolare, un'orografia fascia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18.181,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.084,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.084,50
Data della valutazione:	13/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel lotto sono stati accorpati tutti i terreni di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2015 a firma di TRIBUNALE IMPERIA ai nn. 572/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 28693

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/05/2023 ai nn. 2597/2176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4996/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registri di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4396/3536.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 (dal 03/03/2018), registrato il 04/09/2019 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 250489/88888, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 4396/3536.
Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.05.2018. Numero di repertorio 755/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 03/03/2019), registrato il 21/01/1999 a Ufficio del Registro di Imperia ai nn. 23/544, trascritto il 09/05/2001 ai nn. 1564/1211.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: F.4 mapp. 110, 592; F.2 mapp. 473, 458, 498, 453, 530, 579, 669 Zona S (agricola di salvaguardia) art.49 : Non ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989. Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme. In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona. F5 mapp. 387, 388, 367 Zona ES (zona agricola tradizionale) art. 47: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nell'art.45, nonché tutte le destinazioni d'uso contenute nell'art.44. Gli indici di fabbricabilità per la residenza sono : Azienda agricola minima mq 5.000 Indice territoriale mc/mq 0,03 Altezza massima (H max) ml 6,00 Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/20 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati. F.2 mapp. 445, 536, 302, 380, 641, 210 Zona EE (zona per attività agro-silvo-pastorali) art.48 è consentita solo la costruzione di annessi rustici a mezzo di concessione edilizia con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,01 mc/mq e con rapporto di copertura di 1/50. Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nella stessa zona agricola omogenea, sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc. 600. Indice fondiario (annessi rustici) mc/mq 0,01 Volume massimo mc 600 Altezza massima (H max) ml 6,00 Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **257,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno a bordo di via Sciorato, immediatamente a ridosso (Nord) del centro abitato di Torrazza, Uliveto attualmente incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 257, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: delimitato a Nord/Ovest/Sud da via G. Sciorato, confina a Nord-Est con i mappali 109, 108, 111, 630

Presenta una forma irregolare, un'orografia mediamente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



stato di manutenzione generale:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona "S" del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona NI MA (Nuclei isolati – Regime normativo di mantenimento – art. 40) del PTCP.

Nelle zone "S" non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.



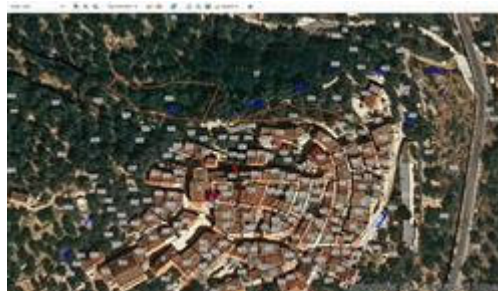
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.4 P.110	257,00	x	100 %	=	257,00
Totale:	257,00				257,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"

Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per effettuare la stima dei terreni è stato preso come valore di riferimento il valore agricolo medio dell'Agenzia del Territorio anno 2014 (Va) e della Commissione Provinciale per le Espropriazioni anno 2024 (Vp), Regione agraria n° 5. $Va = 4.2343 \text{ €/mq}$. $Vp = 3.336 \text{ €/mq}$. $Vm = 3,785 \text{ €/mq}$

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 3.64 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 257,00 x 3,64 = 935,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 935,48

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 727,60

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **662,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno immediatamente a Nord del nucleo abitato di Torrazza, uliveto su terrazzamento di media estensione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 662, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 2,05 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Sud con via Sciorato, a Est con la particella 77, a Nord con la particella 75 e a Ovest con la particella 76

Presenta una forma irregolare, un'orografia semi-pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona "S" del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona NI MA (Nuclei isolati – Regime normativo di mantenimento – art. 40) del PTCP.

Nelle zone "S" non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ULIVETO F.4 P.592	662,00	x	100 %	=	662,00
Totale:	662,00				662,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024



Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"

Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 3.64 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	662,00	x	3,64	=	2.409,68
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.409,68
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.874,20
---	--------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **461,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terrazzamento incolto raggiungibile tramite sterrato zona Costasciorata

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 461, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con le particelle 300 e 301, a Sud con la particella 303, a Ovest con la particella 285 e a Est con la particella 304

Presenta , un'orografia accliveIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno ricadente in zona “EE” del vigente PRG (art. 48, zona per attività agro-silvo-pastorali) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP

Indice fondiario (annessi rustici) mc/mq 0,01 Volume massimo mc 600 Altezza massima (H max) ml 6,00 Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

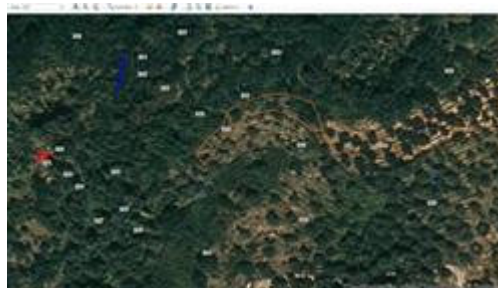
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PASCOLO F.2 P.302	461,00	x	100 %	=	461,00
Totale:	461,00				461,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano Alienazioni Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia zona "EE"

Indirizzo: Sez. CAR F.1

Superfici principali e secondarie: 3054

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada per Vasia vicino al rio Vasia

Indirizzo: sez. CAR f.1

Superfici principali e secondarie: 3932

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia

Indirizzo: sez. CAR F. 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Pascolo = 0,125 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Pascolo = 0,11 €/mq

Vmedio = 0.12 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (pascolo) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 1,97 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	461,00	x	1,97	=	908,17
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 908,17
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 706,35
---	------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **4.193,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Apprezzamento di terreno di forma irregolare a Nord-Est rispetto al nucleo abitato di Torrazza, raggiungibile dalla strada interpoderale Costasciorata.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 4193, reddito agrario 12,99 €, reddito dominicale 12,99 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con le particelle 373, 442, 441, 439 a Est con la particella 908, 448, 485 a Sud con la particella 494 a Ovest con la particella 443,444 e con la strada interpoderale

Presenta , un'orografia mediamente acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Terreno prevalentemente in zona “EE” del vigente PRG (art. 48, zona per attività agro-silvo-pastorali) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP

Indice fondiario (annessi rustici) **mc/mq 0,01** Volume massimo mc 600 **Altezza massima (H max) ml 6,00** Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.445	4.193,00	x	100 %	=	4.193,00
Totale:	4.193,00				4.193,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Collina Torrazza

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: Asteimmobili.it

Descrizione: terreno agricolo coltivato a uliveto

Indirizzo: strada Torrazza

Superfici principali e secondarie: 2273

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.365,00 pari a 12,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano Alienazioni Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia zona "EE"

Indirizzo: Sez. CAR F.1

Superfici principali e secondarie: 3054

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada per Vasia vicino al rio Vasia

Indirizzo: sez. CAR f.1

Superfici principali e secondarie: 3932

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia

Indirizzo: sez. CAR F. 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:



Prezzo: 600,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 5,54 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.193,00	x	5,54	=	23.229,22
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.229,22
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.067,17
---	---------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

piccola fascia di terreno a Nord dell'abitato di Torrazza, di non facile accesso dalla Strada Torrazza

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 458 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 157, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con la particella 459, a Est con la particella 460, a Sud e a Ovest con le particelle 457 e 459

Presenta , un'orografia mediamente acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Terreno in zona “S” del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.

Nelle zone “S” non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell’indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all’art. 6 delle presenti norme.

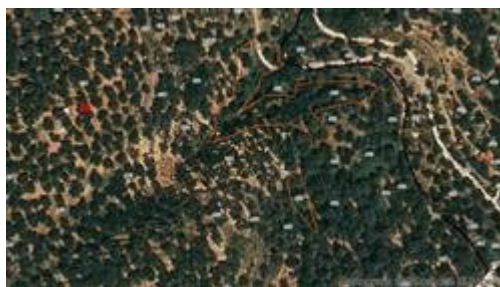
In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall’originale, sia rispettoso dell’ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.458	157,00	x	100 %	=	157,00
Totale:	157,00				157,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Collina Torrazza
Superfici principali e secondarie: 5300
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/02/2024
Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia
Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"
Indirizzo: sez. TOR F.2
Superfici principali e secondarie: 5619
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia
Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"
Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi
Superfici principali e secondarie: 2930
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 5.04 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,00	x	5,04	=	791,28
-------------------------------	--------	---	------	---	--------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 791,28
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 615,44
---	------------------



BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento a sud di una stradina interpodere limitrofa alla strada Costasciorata, posizionato a Nord Est rispetto al nucleo di Torrazza.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 498 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 301, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord a Ovest e a Est con il mappale 497, a sud con il mappale 499.

Presenta una forma fascia allungata, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona "S" del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.

Nelle zone "S" non è ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.498	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Collina Torrazza

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"

Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 5.04 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	5,04	=	156,24
-------------------------------	-------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 156,24
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 121,52
---	------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.875,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno a Nord Est del centro abitato di Torrazza, attraversato da una stradina interpoderale e limitrofo alla strada Costasciorata

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 1875, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,94 €, indirizzo catastale: IMPERIA
- Coerenze: confina a Nord con la strada Costasciorata, a Est con i mappali 497 e 499, a Sud



con il mappale 535 e a Ovest con i mappali 537, 539 e 540

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: varie ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno prevalentemente in zona “EE” del vigente PRG (art. 48, zona per attività agro-silvo-pastorali) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP

Indice fondiario (annessi rustici) **mc/mq 0,01** Volume massimo mc 600 **Altezza massima (H max) ml 6,00** Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PASCOLO F.2 P.536	1.875,00	x	100 %	=	1.875,00
Totale:	1.875,00				1.875,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano Alienazioni Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia zona "EE"

Indirizzo: Sez. CAR F.1

Superfici principali e secondarie: 3054

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada per Vasia vicino al rio Vasia

Indirizzo: sez. CAR f.1

Superfici principali e secondarie: 3932

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia

Indirizzo: sez. CAR F. 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Pascolo = 0,124 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Pascolo = 0,11 €/mq

Vmedio = 0.12 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (pascolo) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 1.97 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.875,00	x	1,97	=	3.693,75
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.693,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.872,92

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.010,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fascia a valle del Rio Tinasso, a Est dal centro abitato di Torrazza, facilmente raggiungibile dalle strade interpoderali della zona. Fasce a Nord dalla Strada Provinciale n.79.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 1010, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con i mappali 639 e 637, a Est con il mappale 638 a Sud con il mappale 643 e a Ovest con i mappali 639 e 640

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno ricadente in zona "EE" del vigente PRG (art. 48, zona per attività agro-silvo-pastorali) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP

Indice fondiario (annessi rustici) mc/mq 0,01 Volume massimo mc 600 Altezza massima (H max) ml 6,00 Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco alto F.2 P.641	1.010,00	x	100 %	=	1.010,00
Totale:	1.010,00				1.010,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano Alienazioni Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia zona "EE"

Indirizzo: Sez. CAR F.1

Superfici principali e secondarie: 3054

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada per Vasia vicino al rio Vasia

Indirizzo: sez. CAR f.1

Superfici principali e secondarie: 3932

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia

Indirizzo: sez. CAR F. 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Bosco Alto = 0,40 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Bosco = 0,36 €/mq

Vmedio = 0.38 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (bosco alto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 2.03 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.010,00	x	2,03	=	2.050,30
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.050,30
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.594,68
---	--------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **247,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno a Nord-Est dal centro abitato di Torrazza, situato uin prossimità del Rio Vaie

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 247, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,34 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con i mappali 381 e 382 e con il Rio Vaie, a Sud con il mappale 379 e a Ovest con il mappale 357



Presenta una forma fascia, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto
,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno ricadente in zona “EE” del vigente PRG (art. 48, zona per attività agro-silvo-pastorali) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP

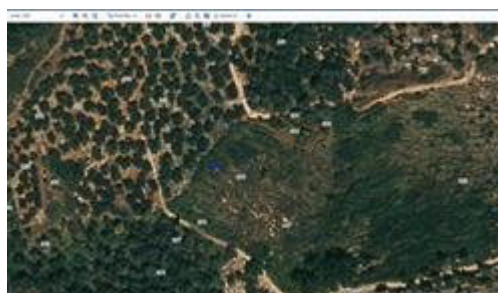
Indice fondiario (annessi rustici) **mc/mq 0,01** Volume massimo mc 600 **Altezza massima (H max) ml 6,00** Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.380	247,00	x	100 %	=	247,00
Totale:	247,00				247,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Collina Torrazza
Superfici principali e secondarie: 5300
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Piano Alienazioni Comune di Imperia
Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia zona "EE"
Indirizzo: Sez. CAR F.1
Superfici principali e secondarie: 3054
Superfici accessorie:
Prezzo: 9.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Piano alienazioni immobiliari Comune di Imperia
Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia
Indirizzo: sez. CAR F. 1
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo: 600,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO ***

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 4.49 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	247,00	x	4,49	=	1.109,03
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.109,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 862,58**

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.598,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno facente parte delle fasce collinari a Nord dell'abitato di Torrazza, raggiungibile da strada Torrazza

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1598, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 8,67 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con i mappali 452 e 464, a Est con il mappale 462, a Sud con i mappali 461, 460 e 454 e a Ovest con una stradina interpoderale che proviene da strada Torrazza.

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona "S" del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.

Nelle zone "S" non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.



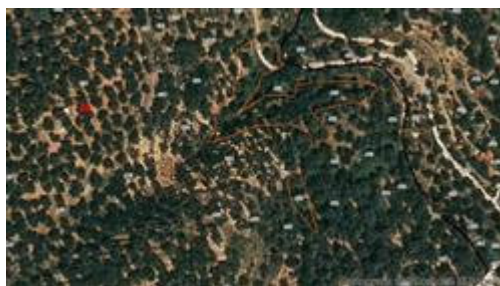
In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.453	1.598,00	x	100 %	=	1.598,00
Totale:	1.598,00				1.598,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Collina Torrazza

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"



Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"

Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 5.04 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.598,00	x	5,04	=	8.053,92
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.053,92
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.264,16
---	--------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.281,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno formato da una fascia collinare a Nord dell'abitato di Torrazza, non



facilmente raggiungibile dalle strade interpoderali della zona.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1281, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 8,60 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con la particella 457, a Est con le particelle 874, 472 e 476, a Sud con la particella 476 e a Ovest con la particella 474.

Presenta una forma allungata, un'orografia acclive, una tessitura prevalente fascia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona “S” del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.

Nelle zone “S” non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.473	1.281,00	x	100 %	=	1.281,00
Totale:	1.281,00				1.281,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Collina Torrazza

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"

Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 5.04 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.281,00 x 5,04 = **6.456,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.456,24

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.021,52

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **3.017,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a Est dal centro abitato di Torrazza si trova a Nord della Strada Comunale della Torre, accessibile dalle strade interpoderali esistenti.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 3017, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,78 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord e a Est con il mappale 531, a sud con il mappale 529 e a Ovest con i mappali 573 e 560

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Terreno in zona “S” del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.

Nelle zone “S” non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell’indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all’art. 6 delle presenti norme.

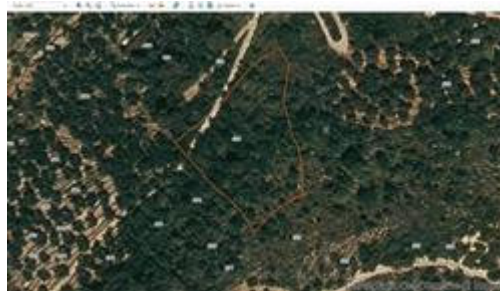
In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall’originale, sia rispettoso dell’ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco alto F.2 P.530	3.017,00	x	100 %	=	3.017,00
Totale:	3.017,00				3.017,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Bosco Alto = 0.405 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Bosco Alto = 0,36 €/mq

Vmedio = 0.38 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (bosco alto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 2,39 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.017,00	x	2,39	=	7.210,63
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.210,63
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.608,27
---	--------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.414,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno a Nord della Strada comunale della torre con la quale confina, si trova nel territorio a Ovest dal centro abitato di Torrazza

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1414, reddito agrario 4,02 €, reddito dominicale 1,83 €, indirizzo catastale: IMPERIA
- Coerenze: confina a Nord con i mappali 576, 577 e 578, a Sud-Est con il mappale 722 e la



strada comunale della Torre , a Ovest con il mappale 585

Presenta , un'orografia mediamente acclive, una tessitura prevalente a fasce, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona “S” del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.

Nelle zone “S” non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

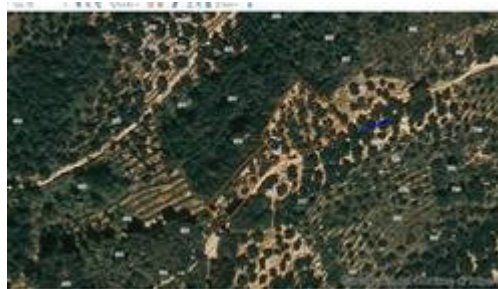
In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.2 P.579	1.414,00	x	100 %	=	1.414,00
Totale:	1.414,00				1.414,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Collina Torrazza

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia zona "EE"

Indirizzo: strada vicinale dei Cianassi

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 5,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle



osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 5.04 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.414,00 x 5,04 = **7.126,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.126,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.542,88**

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fascia di terreno a Est dal centro abitato di Torrazza e situata a Nord della Strada Provinciale n.79

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 669 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 1001, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: confina a Nord con il mappale 670, a Est con il mappale 678, a Sud con il mappale 667 e a Ovest con i mappali 668 e 869

Presenta una forma fascia, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco alto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in zona "S" del vigente PRG (art. 49, zona agricola di salvaguardia) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP.



Nelle zone "S" non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco alto F.2 P.669	101,00	x	100 %	=	101,00
Totale:	101,00				101,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: Piano delle alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia sopra Torrazza zona "S"

Indirizzo: sez. TOR F.2

Superfici principali e secondarie: 5619

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.280,00 pari a 2,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada per Vasia vicino al rio Vasia

Indirizzo: sez. CAR f.1

Superfici principali e secondarie: 3932

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Bosco = 0,405 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Bosco = 0,36 €/mq

Vmedio = 0,38 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (bosco alto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 1,73 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	1,73	=	174,73
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 174,73
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 135,90
---	------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **1.490,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre mappali contigui a Ovest dal centro abitato di Torrazza a ridosso del Torrente Prino, facilmente raggiungibili dalla Strada Coppi Rossi, frontistante lo Sferisterio De Amicis, all'interno del mappale 387 si trova una piccola costruzione per ricovero attrezzi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 461, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,43 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Confina a Nord con i mappali 366, 389, a Sud Est con i mappali 365, 368, 369, 370 a Ovest con il mappale 388 (stessa proprietà)
- foglio 5 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 797, reddito



agrario 2,47 €, reddito dominicale 2,47 €, indirizzo catastale: IMPERIA

Coerenze: Confina a Est con il Torrente Prino, a Nord con il mappale 389, a Est con il mappale 388 (stessa proprietà) e a Sud con il mappale 386

- foglio 5 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 232, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €, indirizzo catastale: IMPERIA
Coerenze: Compreso a Est e a Ovest dai Mappali 387 e 367 (stessa proprietà), confina a Nord con il mappale 389 e a Sud con i mappali 386 e 387

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parzialmente icolto ,arboree: nessuna ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni in zona “ES” del vigente PRG (art. 47, zona agricola tradizionale) e in zona IS MA (Insediamenti sparsi – Regime normativo di mantenimento – art. 49) del PTCP.

Nelle zone ES i parametri da rispettare sono i seguenti: Tipi di intervento ammessi T.A.S. MS, RR, RS, RL, DR, RI, NC Piano aziendale NC Azienda agricola minima mq 5.000 Indice territoriale **mc/mq 0,03** Altezza massima (**H max**) **ml 6,00** Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/20 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto F.5 P.367, 387, 389	1.490,00	x	100 %	=	1.490,00
Totale:	1.490,00				1.490,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024
Fonte di informazione: Asteimmobili.it
Descrizione: terreno agricolo coltivato a uliveto
Indirizzo: strada Torrazza
Superfici principali e secondarie: 2273
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.365,00 pari a 12,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Collina Torrazza
Superfici principali e secondarie: 5300
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 9,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni Immobiliari Comune di Imperia
Descrizione: Terreno in Imperia strada Piani
Indirizzo: sez. TOR F.6
Superfici principali e secondarie: 182
Superfici accessorie:



Prezzo: 1.800,00 pari a 9,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano Alienazioni Immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada Clavi-Piani

Indirizzo: sez. TOR F. 6

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 9,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 Uliveto = 4,23 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 Uliveto = 3,33 €/mq

Vmedio = 3.78 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (uliveto) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 9.04 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.490,00	x	9,04	=	13.469,60
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.469,60
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.476,36
---	---------------------

BENI IN IMPERIA, FRAZIONE TORRAZZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO P

terreno agricolo a IMPERIA, frazione TORRAZZA, della superficie commerciale di **387,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola fascia di terreno a Sud-Ovest da Torrazza, nei pressi di Strada Volpe Cavassi

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 387, reddito



agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: IMPERIA

Coerenze: Confina a Nord-Est con la particella 205, a Sud con la particella 209 e a Ovest con la particella 211

Presenta una forma regolare, un'orografia fascia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno ricadente in zona "EE" del vigente PRG (art. 48, zona per attività agro-silvo-pastorali) e in zona ANI MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento – art. 52) del PTCP

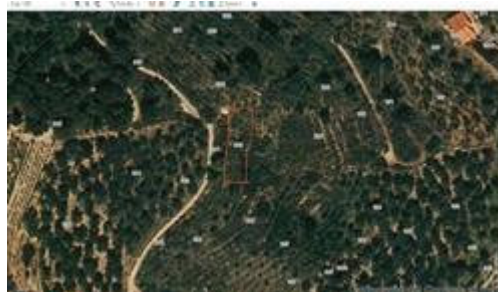
Indice fondiario (annessi rustici) mc/mq 0,01 Volume massimo mc 600 Altezza massima (H max) ml 6,00 Rapp. di copertura massimo (Rc max) mq/mq 1/50 Distanza minima dai confini ml 6,00* Distanza minima dai fabbricati ml 12,00 Distanza minima dalle strade pubbliche ml 5,00 * E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PASCOLO F.7 P.2010	387,00	x	100 %	=	387,00
Totale:	387,00				387,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano Alienazioni Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia zona "EE"

Indirizzo: Sez. CAR F.1

Superfici principali e secondarie: 3054

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano delle Alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia Strada per Vasia vicino al rio Vasia

Indirizzo: sez. CAR f.1

Superfici principali e secondarie: 3932

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Piano alienazioni immobiliari Comune di Imperia

Descrizione: Terreno in Imperia strada per Vasia

Indirizzo: sez. CAR F. 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va = Valore Agricolo medio Agenzia delle Entrate anno 2014 regione agraria n. 5 pascolo = 0.124 €/mq

Vp = Valore Agricolo medio Commissione Provinciale per le espropriazioni regione agraria n. 5 pascolo = 0.11 €/mq

Vmedio = 0.12 €/mq.

I valori relativi alla tipologia di coltura risultanti dalla documentazione catastale (pascolo) sono stati riferiti al valore medio dei terreni con caratteristiche simili nella stessa zona derivanti dalle osservazioni di mercato, assumendo la valutazione pari a 1,97 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	387,00	x	1,97	=	762,39
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 762,39****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 592,97****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio tecnico di Imperia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	257,00	0,00	935,48	727,60
B	terreno agricolo	662,00	0,00	2.409,68	1.874,20
C	terreno agricolo	461,00	0,00	908,17	706,35
D	terreno agricolo	4.193,00	0,00	23.229,22	18.067,17
E	terreno agricolo	157,00	0,00	791,28	615,44
F	terreno agricolo	31,00	0,00	156,24	121,52
G	terreno agricolo	1.875,00	0,00	3.693,75	2.872,92
H	terreno agricolo	1.010,00	0,00	2.050,30	1.594,68



I	terreno agricolo	247,00	0,00	1.109,03	862,58
J	terreno agricolo	1.598,00	0,00	8.053,92	6.264,16
K	terreno agricolo	1.281,00	0,00	6.456,24	5.021,52
L	terreno agricolo	3.017,00	0,00	7.210,63	5.608,27
M	terreno agricolo	1.414,00	0,00	7.126,56	5.542,88
N	terreno agricolo	101,00	0,00	174,73	135,90
O	terreno agricolo	1.490,00	0,00	13.469,60	10.476,36
P	terreno agricolo	387,00	0,00	762,39	592,97
				78.537,22 €	61.084,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.084,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.084,50**

data 13/02/2024

il tecnico incaricato
Salvatore Terranova

