

Ceriana, 14 marzo 2025

OGGETTO: Perizia Tecnica di Stima - Terreno Loc. Strada Provinciale SUD.

L'oggetto della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno e una porzione di immobile di proprietà del Comune di Ceriana, a seguito di manifestazione di interesse, censite al Foglio 16, mapp. 171 e 172 sub 2.

* * * * *

Il sottoscritto arch. Giorgio CAROSI (C.F.: CRS GRG 87L 26E 290Q), in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Ceriana (Decreto del Sindaco n. 3 del 05.04.2022), inseguito a comunicazione di interesse da un privato cittadino, della porzione sopraindicata, nell'ambito delle proprie funzioni, da parte dell'Amministrazione ha ricevuto l'incarico per la stesura della *Perizia di Stima* dell'area in oggetto.

* * * * *

PREMESSO

Che l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceriana, esamina e stima il più probabile valore di mercato delle porzioni dei mappali sopra indicati, censiti al N.C.T. al Foglio 16, particelle 171 e 172 sub 2, siti nel territorio del Comune di Ceriana lungo la Strada Provinciale SUD, in quanto è intenzione del Comune di Ceriana vendere tale area in quanto non di rilevante importanza, poiché distante da qualsivoglia centro di interesse.

* * * * *

DATI CATASTALI

Sez. censuaria	Foglio	PartcII.	Qualità/Classe		Superficie	Reddito		Rendita
						Domin.	Agrario	
Ceriana	16	171	vigneto	1	1.113,00 mq	€. 6,90	€ 7,47	
Ceriana	16	172 sub 2	C/2	1	15,00 mq	€. 1,91	€ 0,76	€ 14,98

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Foglio	Numero	%	Destinazioni Urbanistiche
16	171	100 %	AGsMA – Mantenimento – Ambito Agricolo

Foglio	Numero	%	Vincoli
16	171	100 %	Area assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi art.136 D.Lgs. 42 del 22-01-2004

Foglio	Numero	%	Piano di Bacino
16	171	100 %	Classe Pg2 - Aree a pericolosità e suscettività media

Foglio	Numero	%	P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
16	171	100 %	Assetto geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B
16	171	100 %	Assetto insediativo - IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento
16	171	100 %	Assetto vegetazionale - COL-ISS-MA - COLture-Insediamenti Sparsi-Serre-regime normativo di MAnutenimento



Identificazione del terreno e della porzione del fabbricato, su stralcio catastale dell'area.

* * * * *

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'area in oggetto è a valle del tratto di strada Provinciale 55, all'altezza circa del km 7 + 230 m. Il terreno è in stato di abbandono, senza nessun attuale utilizzo noto.

VALUTAZIONE

Per effettuare una valutazione oggettiva di stima si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche e condizioni intrinseche.

Per potere esprimere una valutazione si effettueranno 2 tipi di valutazione, la prima per *"Categorie di Coltura"* e la seconda per comparazione *"confronto diretto" o "prezzo di mercato"*.

La Categoria di Coltura nella zona in esame, Regione Agraria N° 2 (secondo i Valori Agricoli Medi della provincia, annualità 2014, poiché più recenti non pervenuti a portale dell'OMI vedi tabella seguente),



Ufficio provinciale di IMPERIA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.21.50

Annualità 2014 - in corso di aggiornamento

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA N.1-ALTE VALLI ARROSCIA Comuni di: AQUILA D'ARROSCIA, ARMO, BORGHETTO D'ARROSCIA, COSIO D'ARROSCIA, MENDATICA, MONTEGROSSO PIAN LATTE, PIEVE DI TECO, PORNASSIO, RANZO, REZZO, VESSALICO					REGIONE AGRARIA N° 2 REGIONE AGRARIA N.2 ALTE VALLI AEGENTINA E NERVIA Comuni di: AIROLE, APRICALE, BADALUCCO, BALARDO, CARPASIO, CASTEL VITTORIO, CERIANA, DOLCEACQUA, ISOLABONA, MOLINI DI TRIORA, MONTALTO LIGURE, OLIVETTA SAN MICHELE, PERINALDO, PIGNA, ROCCHETTA NERVINA, TRIORA, MONTALTO CARPASIO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3116.13				3116.16			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3739.38				3739.38			
BOSCO MISTO	3552.41				3552.41			
CANNETO					19195.51			
CASTAGNETO	2305.95				2181.31			
INCOLTO PRODUTTIVO	810.2				747.88			
INCOLTO STERILE	529.75				529.75			
ORTO IRRIGUO FIORI					133869.94			
PASCOLO	1246.46				1246.46			
PASCOLO ARBORATO					1246.46			
PASCOLO CESPUGLIATO	810.2				810.2			
PRATO	4362.62				4911.06			
PRATO IRRIGUO	17263.49				15312.78			
ROSETO					114923.73			
SEMINATIVO	5169.7				5758.65			
SEMINATIVO ARBORATO	8310.78				10732.35			
SEMINATIVO IRRIGUO	23754.44				19108.25			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	31868.9				25521.3			
ULIVETO	31783.38				31783.38			
VIGNETO	63566.74				68693.09			

risulta, per i terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, ovvero "Castagneto da Frutto", secondo visura catastale, è di € 68.693,09 / Ha.

Tenuto conto di tutte le considerazioni fin qui descritte, le richieste di mercato, si può assegnare al terreno un prezzo pari a € 68.693,09/ 10.000 m2, ovvero €. 6,86 al metro quadrato, per un totale di € 7.645,54;

alla porzione immobiliare, invece, si stima il valore di € 305 /mq per 15 mq, secondo una quotazione immobiliare OMI, sotto riportata, la quale prevede come valore di mercato un minimo di € 610 /Mq, ma in quanto tale manufatto risulta in pessime condizioni conservative, si considera la metà dell'importo minimo, per un totale così di € 4.575,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **IMPERIA**

Comune: **CERIANA**

Fascia/zona: **Periferica/INSEDIAMENTI%20SPARSI%20%20E%20STRADA%20PROVINCIALE**

Codice zona: **D1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	610	860	L	2,7	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

CONCLUSIONI

Esaminate le caratteristiche reali ed effettive del terreno oggetto della presente perizia di stima e del suo stato di consistenza, tenendo conto del valore di vendita di terreni limitrofi e di caratteristiche simili, si desume che il valore delle porzioni interessate di terreno e fabbricato censite al Foglio 16 nelle particelle 171 e 172 sub 2 può essere valutato in totale:

secondo perizia di "Categoria di Colture" €. 6,86 al metro quadrato conseguentemente il terreno può essere stimato in (mq. 1.113 x € 6,86/mq) = € 7.635,18;

secondo perizia del mercato OMI, per la porzione di fabbricato, con rivalutazione per via del pessimo stato conservativo, un valore stimato di (15mq x € 305/mq) = € 4.575,00;

per un totale dell'area in oggetto di € 12.210,18

(euro dodicimiladuecentodieci/18)

Comune di Ceriana, li 05/03/2025



Il Responsabile del Servizio
Arch. Giorgio Carosi