

COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DEL 21/12/2009 N° 64

OGGETTO: ALIENAZIONE DI N. 03 PORZIONI DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VALLECROSA SITE NELLE VICINANZE DI VIA MAONAIRA CENSITE CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 4 MAPPALE 779 E PORZIONI MAPPALE 604.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno 15.01.2010 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno 30.01.2010

L'anno **duemilanove** addì **ventuno** del mese di **dicembre**, alle ore **19:30** nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE** che il Vice Presidente riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.

Vallecrosia, li 15.01.2010

Il Segretario Generale
- CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO -

Consiglieri	Presenti	Assenti	Estremi di esecutività
POLITI Avv. ROBERTA	==	SI	La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. n° 267 del 2000. Il <u>21.12.2009</u> Vallecrosia il, <u>15.01.2010</u> SECRETARIO COMUNALE (Dott. F. Citino Zucco)
CROESE Dott. SILVANO	SI	==	
BLASI Geom. ARMANDO	SI	==	
TURONE Geom. TEODORO	==	SI	
BALBIS GRAZIANO	SI	==	
PERETTI GIANFRANCO	SI	==	
RONDELLI LUCIANA	==	SI	
GIACOBBE Dott. ROCCO	SI	==	
URCIUOLI VITTORIO	SI	==	
BERTUCCI NELSA	SI	==	
MORESCHI NAZARENO	SI	==	
BECAGLI FULVIO	SI	==	
AMELIA Dott. SALVATORE	SI	==	
PERRI FABIO	SI	==	
ESPUGNATO DOMENICA	SI	==	
FERRERO Dott. ENRICO	==	SI	
LANTERI GIAN PAOLO	SI	==	
	13	4	

Assiste il Segretario Com.le CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO.

Il Sig. GIACOBBE Dott. ROCCO - Vice Presidente - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

OGGETTO: Alienazione di porzioni di terreno ed aree urbane di proprietà del Comune di Vallecrosia, site nelle vicinanze di Via Maonaira, censite catastalmente al Foglio n°4 Mappale 779 e porzioni Mappale 604.

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

Il Sindaco introduce la pratica.

Quindi dichiara aperta la discussione dove intervengono i consiglieri Signori:

AMELIA SALVATORE: chiede delucidazioni in ordine alla stima delle aree.

IL SINDACO: risponde che una delle aree può essere utilizzata come posto auto, perciò il valore è più alto.

LANTERI GIAN PAOLO: riconosce che la valutazione dell'Ufficio è corretta.

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che il Comune di Vallecrosia è proprietario dei seguenti beni immobili:
 - a. porzione di terreno sita in adiacenza di Via Maonaria ed il parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, identificato al N.C.T. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia – Mappale 779;
 - b. porzione di area urbana, identificata come "Lotto A", limitrofa al parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia (IM) – porzione Mappale 604;
 - c. porzione di area urbana, identificata come "Lotto B", limitrofa al parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia (IM) – porzione Mappale 604;
- che è intenzione di questa Amministrazione Comunale procedere all'alienazione della proprietà dei suddetti beni del patrimonio comunale, procedendo, per ciò che riguarda i beni di cui ai punti a) e b) alla vendita mediante asta pubblica degli stessi, mentre, con riferimento al bene di cui al punto c), mediante il ricorso a procedura negoziata essendo lo stesso non particolarmente appetibile da parte del mercato immobiliare per la vicinanza ad un fabbricato di proprietà privata;
- che su richiesta dell'Ass. ai Lavori Pubblici – Edilizia Pubblica – Patrimonio – Geom. Teodoro TURONE è stato richiesto all'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale di redigere apposite perizie di stima valutative ed identificative dei beni sopra identificati;

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

VISTA le risultanze delle Perizie di Stima redatte dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale nel mese di Dicembre 2009, qui allegate quale parte integrante e sostanziale, che quantificano il valore venale complessivo dei beni di cui ai punti a) e b) in €. **58.500,00 (Euro Cinquantottomilacinquecento/00)**, sulla base di quanto riportato nella sottostante tabella riepilogativa:



N° Ord.	Descrizione immobile	Valore venale (€)
a	Terreno limitrofo a Via Maonaria (Fg. 4 – Mappale 779)	18.500,00
b	Area urbana identificata come "Lotto A" del Map. 604	40.000,00

VISTA la documentazione grafica e fotografica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale al fine dell'identificazione dell'immobile di cui al punto c) sopra riportato;

RITENUTO, per le motivazioni sopra esposte, di procedere alla vendita dei beni immobili sopra individuati nel modo seguente:

- con riferimento ai beni di cui ai punti a) e b), all'alienazione della proprietà attraverso la vendita da effettuarsi con asta pubblica utilizzando il sistema del massimo rialzo, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta nell'Avviso per ciascun lotto bandito, ai sensi dell'art.73, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827;
- con riferimento al bene di cui al punto c), all'alienazione della proprietà mediante il ricorso a procedura negoziata essendo lo stesso non particolarmente appetibile da parte del mercato immobiliare per la vicinanza ad un fabbricato di proprietà privata;

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

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

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

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

A voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- DI APPROVARE** la presente premessa quale parte integrale e sostanziale del presente atto;
- DI PROCEDERE** all'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà Comunale:

a - porzione di terreno sita in adiacenza di Via Maonaria ed il parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, identificato al N.C.T. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia – Mappale 779;

b - porzione di area urbana, identificata come "Lotto A", limitrofa al parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia (IM) – porzione Mappale 604;

c - porzione di area urbana, identificata come "Lotto B", limitrofa al parcheggio a raso di uso pubblico di Via San Vincenzo, iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia al Foglio n°4 del Comune di Vallecrosia (IM) – porzione Mappale 604;

in tre distinti lotti, (lotto "1", lotto "2", lotto "3");

3. **DI PROCEDERE**

- con riferimento ai beni di cui ai punti a) e b), all'alienazione della proprietà attraverso la vendita da effettuarsi con asta pubblica utilizzando il sistema del massimo rialzo, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta nell'Avviso per ciascun lotto bandito, ai sensi dell'art.73, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827;
- con riferimento al bene di cui al punto c), all'alienazione della proprietà mediante il ricorso a procedura negoziata essendo lo stesso non particolarmente appetibile da parte del mercato immobiliare per la vicinanza ad un fabbricato di proprietà privata;

4. **DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE** le risultanze delle Perizie tecniche estimative dei beni di cui ai punti a) e b), nonché la documentazione grafica e fotografica per l'individuazione del bene di cui al punto c), così come predisposte dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale nel mese di Dicembre 2009, qui allegate in originale, quale parte integrante e sostanziale;

5. **DI RIMETTERE** la pratica al competente Ufficio Patrimonio Comunale al fine di:

- procedere all'esecuzione delle necessarie pratiche di frazionamento e classamento dei beni oggetto di vendita;
- predisporre gli Avvisi d'Asta pubblica nonché la documentazione per l'attivazione della procedura negoziata per l'alienazione dei beni immobili in argomento, contenenti tutte le indicazioni e le prescrizioni e specifiche di svolgimento delle procedure adottate;
- nominare apposita Commissione di gara;

6. **DI NOMINARE** ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 163/2006, l'Arch. Gianni UGHETTO, Responsabile dell'Ufficio LL.PP., Responsabile Unico del Procedimento per le fasi di affidamento dei lavori ed esecuzione dell'opera;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza;

Con separata unanime votazione favorevole, espressa per alzata di mano dai n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 18.08.2002, n. 267.

DICHIARA

La presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(Dott. Rocco GIACOBBE)



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Francesco CITINO ZUCCO



Allegato al 5° ATTO
C.P. N. 64 del 21.12.09

PERIZIA DI STIMA PORZIONE DI TERRENO IN PROSSIMITA' DI VIA MAONAIRA FOGLIO 4 - MAPPALE 779

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

OGGETTO DELLA PERIZIA

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

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

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

Foglio n°4 - Map. 779;

Qualità: Orto Irr. Fl.

Classe I;

Superficie: m² 46

Reddito dominicale: €.15,99;

Reddito agrario: €. 3,40

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

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

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

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

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

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

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

SEGRETERIA COMUNALE
(Aut. E. 1000/2009)

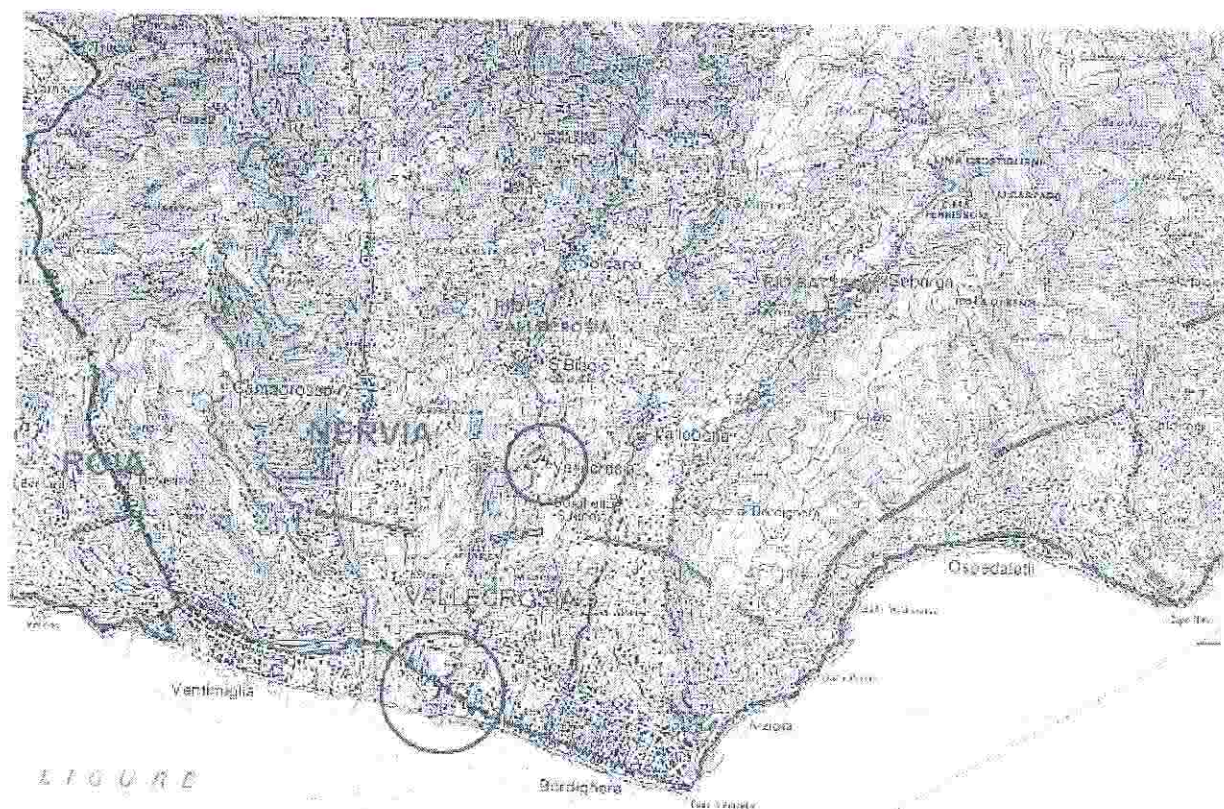


IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
GIACOBBE Dott. ROCCO

[Handwritten signature]



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



FIGURE

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

In particolare il piccolo appezzamento di terreno si configura come un'area urbana delimitata a Nord dal mappale 778, a Sud dal mappale 261, ad Est dalla Via Maonaira, e ad Ovest dal mappale 780 di proprietà Comunale, oggetto di una recente stima, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'area urbana oggetto di stima si colloca all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale, ormai satura, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi pubblici e privati.

NOTE URBANISTICHE.

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

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

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

Attualmente risulta essere utilizzato quale dehor coperto del ristorante "Giappun".

La superficie netta dell'area urbana oggetto di stima, così come riportata dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, ammonta a complessivi m².46,00

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

A riguardo della scelta del procedimento di stima, generalmente, per aree urbane di piccole dimensioni, come quella in oggetto, non è consigliabile ricercare il più probabile valore di mercato mediante il procedimento analitico, poiché si perverrebbe, molto spesso, a risultati lontani dalla realtà.



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

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

Individuazione ed elaborazione dei dati

Sulla base dei dati reperiti presso alcuni operatori del settore immobiliare è stato possibile desumere il valore unitario medio dell'area urbana oggetto di stima, quantificato in € **400,00/m²**

$$V_{um} = \text{€/m}^2 \text{ 400,00}$$

Considerando la superficie complessiva del terreno pari a 46 m² ed assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni di ordinarietà, il valore di € **400,00/m²**, determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, tenuto conto che, in relazione alla prevista pedonalizzazione di Via Maonaira, detta area in futuro non si presta per essere sfruttata a parcheggio, si ottiene il valore di mercato in condizioni ordinarie dell'area in oggetto:

$$V_t = \text{m}^2 \text{ 46} \times \text{€/m}^2 \text{ 400,00} = \text{€ 18.400,00}$$

Arrotondabile ad € **18.500,00**

CONCLUSIONE

Si ritiene di poter affermare che il valore stimato di € **18.500,00** sia quello più prossimo al mercato attuale, in considerazione di tutti gli elementi che hanno concorso alla sua determinazione, e che qui vengono di seguito riepilogati:

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

In fede

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

Seguono ALLEGATI.



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2009

Intestazione degli immobili indicati al n. 96

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA	00247350085*		(1) Proprieta' per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2000 Voltura n. 114051, 1/2000 in atti dal 24/01/2001 (protocollo n. 12501) Repertorio n.: 28992 Rogante: VINCIGUERRA Sede: VALLECROSA Registrazione: UR Sede: SAN REMO n. 2409 del 01/08/2000 VENDITA							

97. Immobili siti nel Comune di VALLECROSA(Codice L.599) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	2043		-	VIGNETO 2	00 38		Dominicale Euro 0,41	Agrario Euro 0,39	Tabella di variazione del 02/12/2004 n. 161189, 1/2004 in atti dal 02/12/2004 (protocollo n. IM0161189)

Intestazione degli immobili indicati al n. 97

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

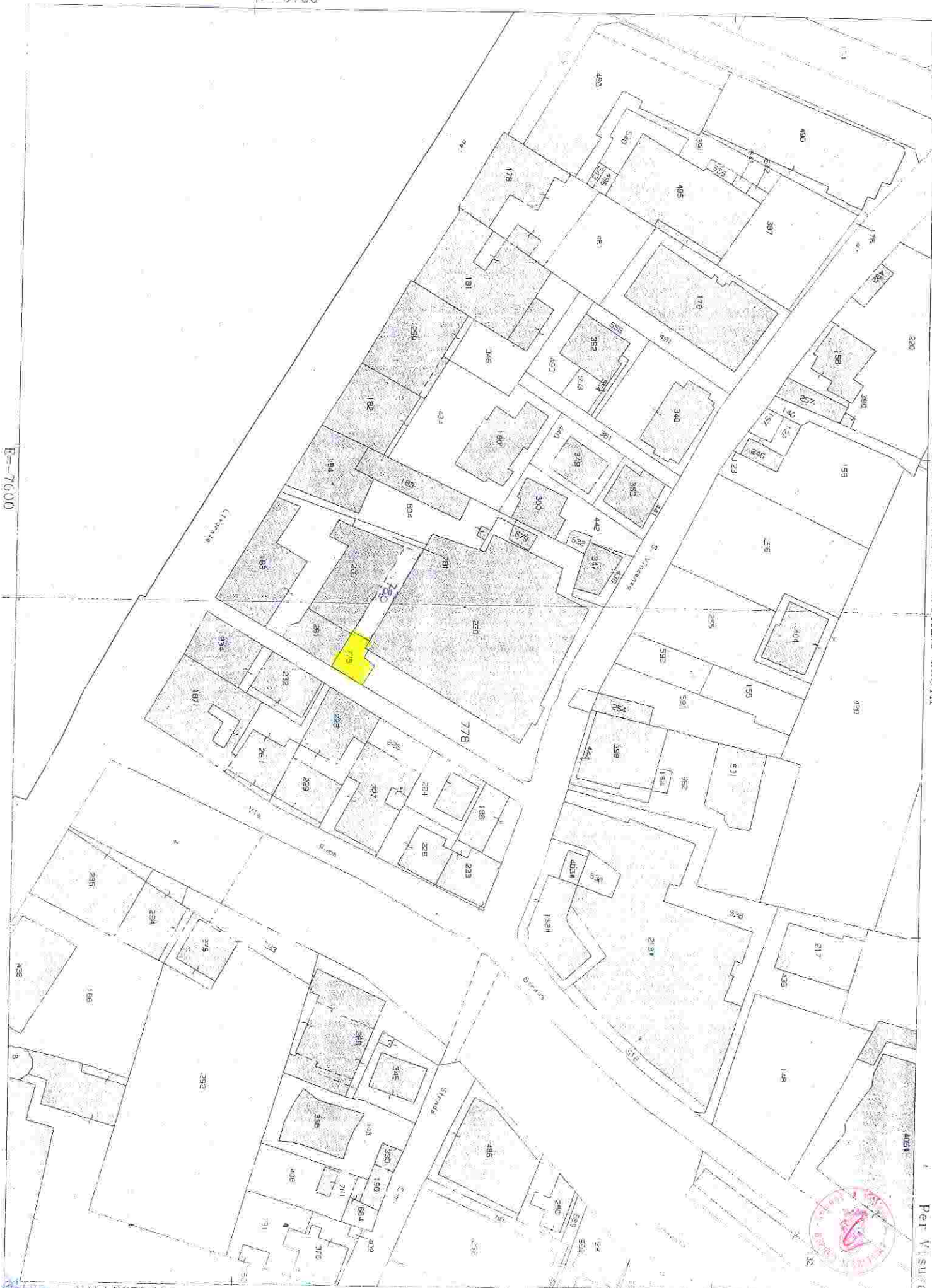
98. Immobili siti nel Comune di VALLECROSA(Codice L.599) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	4	778		-	ORTO IR PE 1	04 21	IIIA	Dominicale Euro 146,33	Agrario Euro 31,09	Tabella di variazione del 09/02/2009 n. 22856, 1/2009 in atti dal 09/02/2009 (protocollo n. IM0022056)
2	4	779		-	ORTO IR PE 1	00 46	IIIA	Euro 15,99	Euro 3,46	FRAZIONAMENTO del 09/02/2009 n. 22856, 1/2009 in atti dal 09/02/2009 (protocollo n. IM0022056)

N=9700

Ufficio Provinciale di IMPERIA - Direttore DR. ING. FRANCESCO LUCIANO COSTA

E=7600



Per Visura



Comune VALLECROSTA
Foglio 4
Richiedente LUPPIA

Scala originale 1/1000
Dimensione cornice 267.000 x 189.000 metri

17-Giu-2009 9 12
Prot. n. IM0109987/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 – Veduta dell'area urbana censita catastalmente al Foglio n°4 – Mappale 779, posta in adiacenza a Via Maonaria ed al parcheggio pubblico a raso di Via San Vincenzo.



Foto n°2 – Ulteriore veduta dell'area urbana oggetto di stima.



[Handwritten signature]

PERIZIA DI STIMA PORZIONE DI TERRENO CARATTERIZZATA COME AREA URBANA IN PROSSIMITA' DI VIA MAONAIRA FOGLIO 4 - PORZIONE "A" - MAPPALE 604

Il sottoscritto Dott. Arch. **Gianni UGHETTO**, in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Demanio - Patrimonio, giusto Decreto del Sindaco n. 01 del 19/01/2009, incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere una perizia valutativa di una piccola area urbana ubicata nelle vicinanze del parcheggio pubblico di Via San Vincenzo, di proprietà del Comune di Vallecrosia, relaziona quanto segue:

OGGETTO DELLA PERIZIA

Scopo ed oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'Anno 2009 della porzione di terreno contraddistinta con il colore rosso nella planimetria catastale allegata, di proprietà del Comune di Vallecrosia, nelle vicinanze del parcheggio a raso di Via San Vincenzo.

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

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Vallecrosia, (Provincia di Imperia), ed in particolare in prossimità del centro urbano, in adiacenza a al parcheggio pubblico a raso di Via San Vincenzo.

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

Foglio n°4 - Porz. Map. 604;

Categoria: Area Urbana

Superficie Lotto A: m² 46,53

Diritti ed oneri reali: proprietà.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

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

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

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

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

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

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

SEGRETERIA COMUNALE
(Dott. F. C. ...)

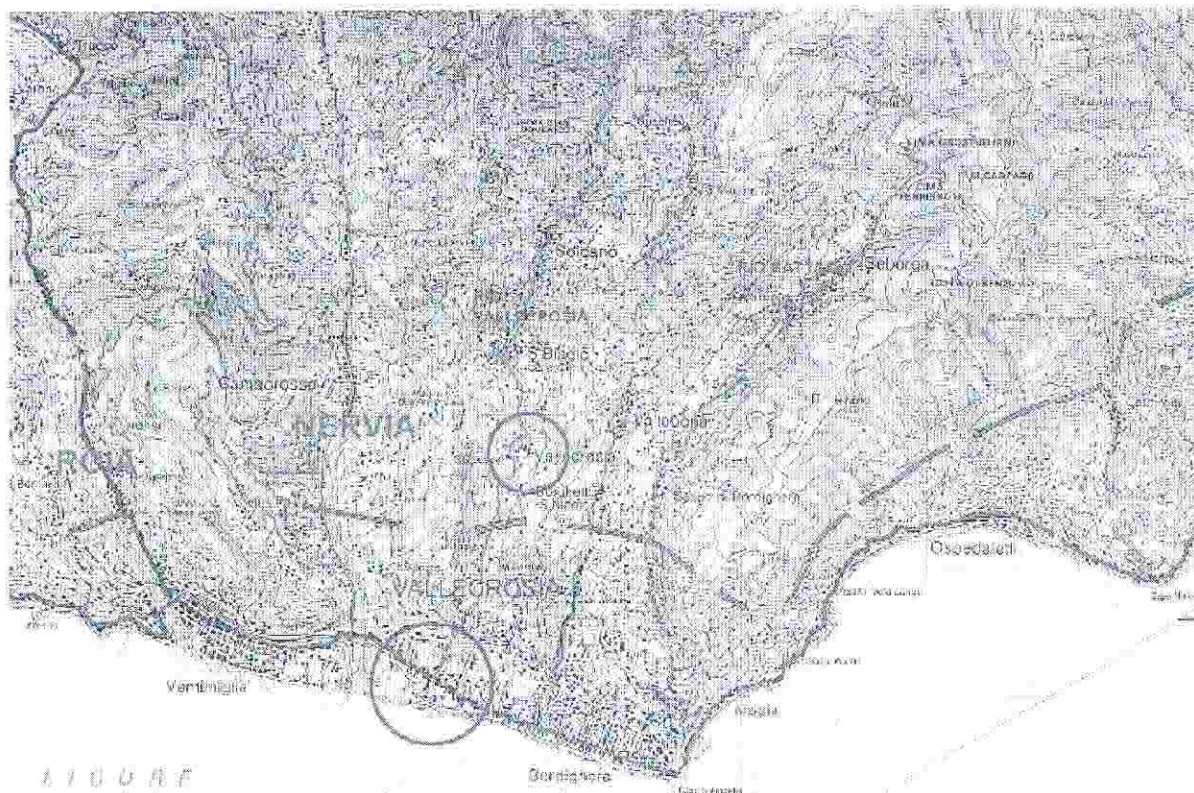


IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MAGGIORILE Dott. ROCCO

[Handwritten signature]



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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

In particolare la porzione di terreno oggetto di stima, (Lotto A), attualmente caratterizzata come area urbana adibita a parcheggio, risulta delimitato a Nord, a Sud e ad Est da un'ulteriore porzione del Map. 604, di proprietà del Comune di Vallecrosia, mentre ad Ovest dal fabbricato Mappale 183.

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

NOTE URBANISTICHE.

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

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'area oggetto di stima si configura di fatto come un piccolo appezzamento scaturito successivamente alla costruzione dell'adiacente parcheggio pubblico a raso di Via San Vincenzo, che, per la particolare ubicazione e per l'ampiezza limitata, non si presta per l'utilizzo agricolo, bensì quale possibile pertinenza urbana nei confronti dei fabbricati limitrofi. Allo stato attuale, l'area risulta pavimentata con uno strato di conglomerato bituminoso ed è prevalentemente destinata a parcheggio.

Si precisa, infatti come l'area oggetto di stima sia in grado di ospitare n°4 posti macchina a raso.

La superficie netta della porzione di terreno oggetto di stima, così come determinata nella planimetria allegata, e contraddistinta con la campitura rossa, ammonta a complessivi mq.46,53.

INDIVIDUAZIONE ED ELABORAZIONE DEI DATI

Al fine di dedurre il più probabile valore di mercato dell'area urbana adibita a parcheggio oggetto della presente stima si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Imperia, quale valido ausilio del procedimento di stima, comparando i dati ottenuti riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente della zona omogenea, con i valori di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare, relativi a posti auto scoperti in stato conservativo NORMALE.

Sono stati, pertanto, desunti i dati pubblicati dall'"Agenzia del Territorio – OMI", riferiti al 1° semestre 2009 relativamente a:

- Provincia: **Imperia**
- Comune: **Vallecrosia**
- Fascia/Zona: **Centrale/CENTRO URBANO DAL LITORALE A VIA ANGELI CUSTODI E VIA SAN VINCENZO**
- Codice di Zona: **B1**
- Microzona catastale: **n°2**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico – posti auto scoperti.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Posti auto scoperti	NORMALE	850	1200	L	4	8,5	L

Assumendo quale valore unitario di mercato, in condizioni attuali dell'immobile, il valore di € 850/m², determinato sulla base di un confronto diretto con i valori unitari di mercato reperiti presso operatori del settore immobiliare si ottiene il valore in condizioni ordinarie dell'area urbana adibita a parcheggio pari a:

$$V_{ord} = m^2 46,53 \times €/m^2 850,00 = € 39.550,50$$

Valore approssimabile ad € **40.000,00**

CONCLUSIONE

Si ritiene di poter affermare che il valore stimato di € **40.000,00** sia quello più prossimo al mercato attuale, in considerazione di tutti gli elementi che hanno concorso alla sua determinazione, e che qui vengono di seguito riepilogati:

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche necessarie alla puntuale identificazione dell'immobile;




- individuazione ed elaborazione del procedimento di stima al fine di valutare l'aspetto economico più rilevante del bene stimato;
- opportune aggiunte e detrazioni ai valori di base.

In fede

Seguono ALLEGATI.

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





Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2009

Dati della richiesta	Denominazione: COMUNE DI VALLECROSA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di IMPERIA
Soggetto individuato	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VALLECROSA(Codice L.599) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	604					area urbana				VIA COLONNELLO APROSIO n. 193 piano: T; VARIAZIONE del 14/08/1984 n. 347/1984 in atti dal 02/08/1989 ACCATASTAMENTO DI AREA URBANA	Annotazione

Immobile i: Annotazione: area urbana di mq.275

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1984, Volume n. 5663/1984 in atti dal 02/08/1989 Repertorio n. 0159 Ragione: DOMENICO BALBO Serie: VALLECROSA Registrazione: I.P. Sede: SAN REMO n. 4308		(1) Proprietà



COMUNE DI VALLECROSLA

FOGLIO 4 - mappale 604

SCALA 1:100

183

9,80

4,00

46,67 mq

5,50

604

LOTTO "A"



Handwritten signature



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 - Veduta della porzione di area urbana oggetto di stima attualmente destinata a parcheggio - (Lotto A Mappale 604).



Foto n°2 - Ulteriore veduta dell'area urbana oggetto di stima.



A large, stylized signature in black ink, possibly reading "Maurizio...".

N. 64

21.12.09



COMUNE DI VALLECROSA
Provincia di Imperia

UFFICIO TECNICO LL.PP. DEMANIO-PATRIMONIO

SECRETARIA COMUNALE
(Dott. F. GUIDO ZAPPALÀ)



**IDENTIFICAZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO
CARATTERIZZATA COME AREA URBANA
IN PROSSIMITA' DI VIA MAONAIRA
FOGLIO 4-PORZIONE "B"-MAPPALE 604**

IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
GIACOMO MARCO ROCCO



Dati della richiesta	Denominazione: COMUNE DI VALLECROSA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di IMPERIA
Soggetto individuato	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VALLECROSA(Codice L.599) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	604				area urbana				Dati derivanti da VIA COLONNELLO APROSIO n. 193 piano: 1; VARIAZIONE del 14/08/1984 n. 347/1984 in atti dal 02/08/1989 ACCATASTAMENTO DI AREA URBANA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: area urbana di mq.275

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLECROSA con sede in VALLECROSA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1984 Volturno n. 5663/1984 in atti dal 02/08/1989 Repertorio n. 9162 Regione: DOMENICO DALBO Sede: VALLECROSA Registrazione: UR. Sede: SAN REMO n. 4308		(1) Proprietà





[Handwritten signature]

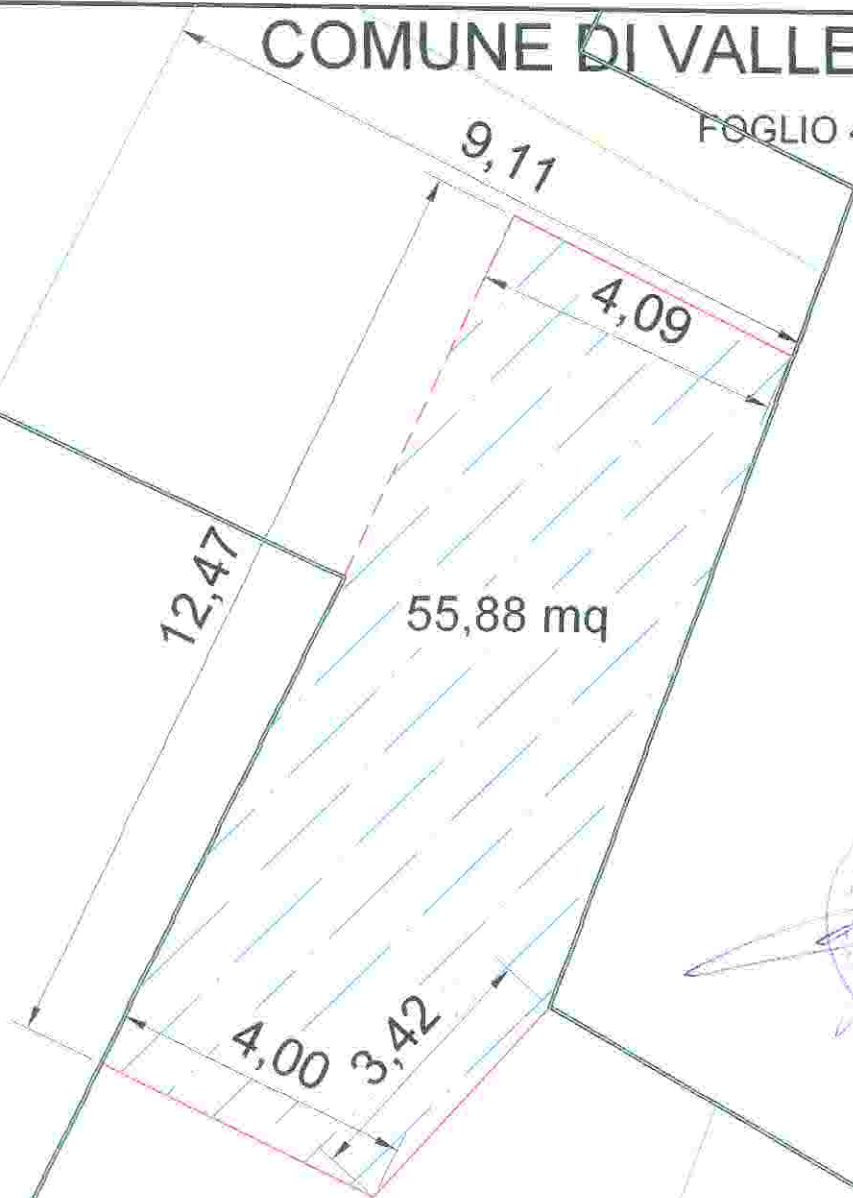
[Circular official stamp]



COMUNE DI VALLECROSLA

FOGLIO 4 - mappale 604

SCALA 1:100



183

604



LOTTO "B"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 – Veduta della porzione di area urbana oggetto di stima – (Lotto B Mappale 604)

Handwritten signature in black ink over a circular stamp.

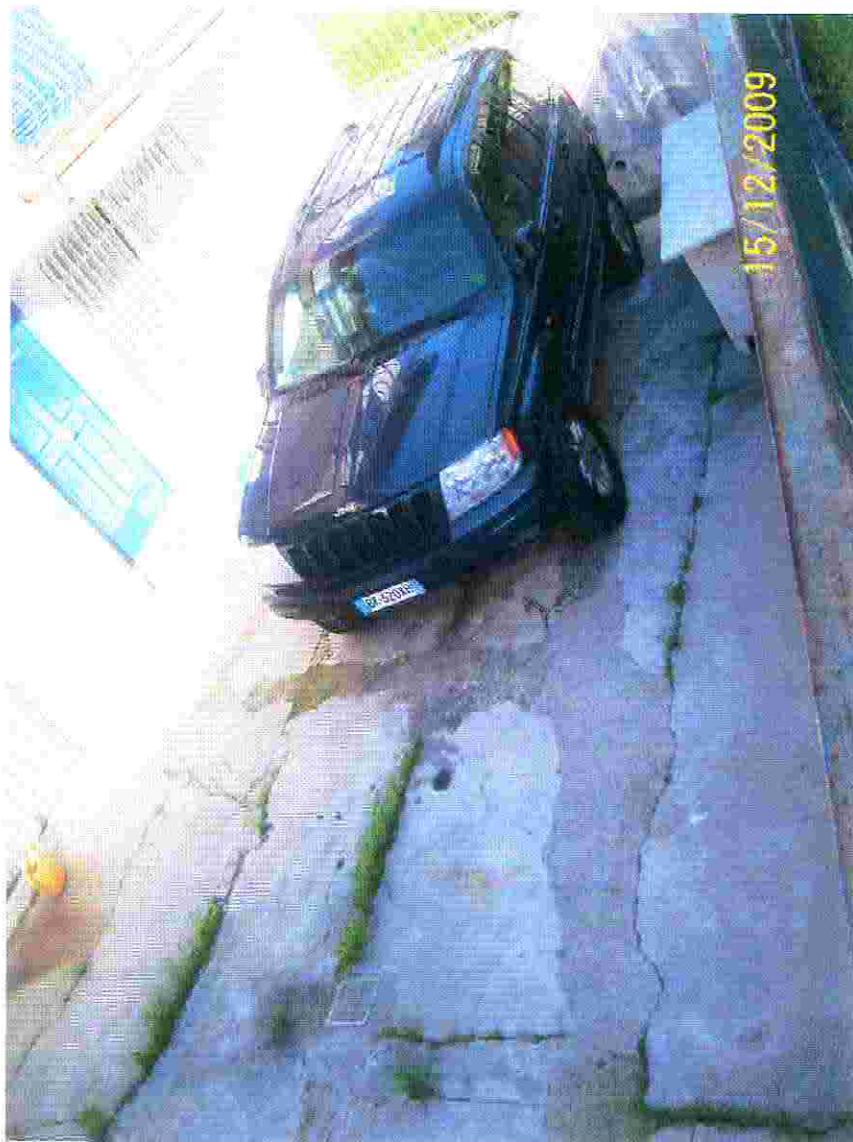


Foto n°2 – Ulteriore veduta della porzione di area urbana oggetto di stima.

16/12/2009

PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Gianni Ughetto

Gianni Ughetto

64

PATRIMONIO

PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

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

Scrutatori:

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

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

e pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

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

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

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

E pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

COMUNE DI VALLECROSA

Prot. Gen. 0014453
Data 17/12/2009
Categoria 01
Classe 02

17 DIC 2009
1337

IL SEGRETARIO