



PERIZIA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Geom. Osama Khalfaoui, nato a Correggio (RE), il 22/06/1993, con studio a San Biagio della Cima in via Annunziata n. 4/c, iscritto all'albo provinciale dei Geometri della Provincia di Imperia al n. 1781, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima sul più probabile valore di mercato, riferito alla data del 26/04/2022, di un edificio cielo-terra ad oggi adibito ad abitazione di tipo economico, in passato a scuola elementare ormai dismessa da oltre un ventennio, sito a Ventimiglia nella frazione di San Bernardo in via Fontana n. 11, su incarico del Dott. Albino Dicerto nominato liquidatore della Società "CIVITAS S.R.L", identificata con codice fiscale n. 01467600084 e avente sede legale nel Comune di Ventimiglia in Piazza della Libertà n. 3.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha effettuato, con sopralluogo, una visita alla proprietà in questione, nonché le necessarie indagini di natura tecnico-economica aventi come scopo l'acquisizione dei dati di raffronto da utilizzarsi come termini di paragone nelle indispensabili analisi comparative.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati comune di Ventimiglia

- Foglio n. 57 mapp. 1289, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie totale catastale mq. 121, superficie escluse aree scoperte mq.108, rendita € 539,70;*

PREMESSA

L'unità immobiliare precedentemente descritta pervenne alla Società "CIVITAS S.R.L." in forza di atto di conferimento da parte del notaio Duccio

L'area precedentemente descritta è facilmente raggiungibile in quanto posta in adiacenza e grazie alla possibilità di accesso e di parcheggio all'interno della proprietà.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Unità immobiliare urbana – N.C.E.U. del Comune di Ventimiglia foglio n. 57 mapp. 1289 (ex scuola elementare San Bernardo)

L'abitazione di tipo economico, oggetto della presente valutazione immobiliare si trova nella frazione di San Bernardo del Comune di Ventimiglia in via del Fontana n. 11 e si sviluppa su un unico piano. L'ingresso al fabbricato è garantito mediante accesso pedonale o carrabile alla corte da via Fontana.

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione, in particolare la parte a Nord dove è stata ricavata una porzione, con accesso indipendente, mediante lavori eseguiti presumibilmente in economia e in assenza dei titoli autorizzativi, con mattoni in gasbeton dove sono stati ricavati un ingresso e due vani privi di servizio igienico sanitario; l'abitazione principale si sviluppa con ingresso in ampio soggiorno con angolo cottura, due camere e due servizi igienici.

Il fabbricato, di epoca antecedente al 1967, è costituito da struttura in cemento armato e copertura anch'essa in cemento armato rivestita con guaina bituminosa e con pareti in laterizio intonacate al civile, soffitto in perline di legno e in cartongesso nella porzione a Nord; pavimenti, rivestimenti dell'angolo cottura e dei servizi igienici con piastrelle in gres porcellanato di diverso formato e colore; l'angolo cottura è sprovvisto dell'arredo e degli elettrodomestici; un bagno è dotato di lavabo, w.c. e



doccia mentre il bagno secondario è dotato di w.c. e piccola doccia, entrambi provvisti di aerazione naturale.

I portoni di ingresso sono in legno di tipo non blindato, le porte interne in legno, i serramenti in legno vetro singolo con tapparelle in plastica. Il fabbricato, ad oggi risulta essere provvisto dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, mediante un boiler elettrico scollegato situato in bagno, e sprovvisto dell'impianto di climatizzazione invernale.

Infine si dichiara che il fabbricato necessita di pratiche e oneri catastali, e presumibilmente anche urbanistiche, per sistemare le opere di manutenzione straordinaria eseguite a cui si dà un valore stimato, paragonando le difformità presenti a casi simili, forfettariamente a € 5.000.

VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'

Dovendo valutare il valore commerciale della proprietà, lo scrivente, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, dei valori medi, della loro accessibilità, dei valori "OMI" presenti in banca dati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ritiene equo valutare la proprietà come segue:

	S. lorda mq.	Altezza ml.	Volume mc.	coeff.	S. tot. mq.	Valore unit. €/mq.	Valore venale €
u.i.u P.T centrale termica	107,00			1,00	107,00		
corte P.T.	208,00			0,25	1,25		
Totale =				0,06	12,75		
					121,00	950,00 €	114.950,00 €
						TOTALE	114.950,00 €

- Foglio n. 57 mapp. 1289, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie totale catastale mq. 121

o Valore OMI stato conservativo normale min € 1.100 – max € 1.350



Valore di riferimento € 1.350,00 x mq. 121,00 = € 163.350,00

Costo di ristrutturazione € 400,00/mq. x mq. 121,00 = € 48.400,00

Costo ipotizzato pratiche e oneri edilizi e catastali = € 5.000,00

Valore di mercato € 163.350,00 - € 48.400,00 - 5.000,00 € = € 109.950,00

CONCLUSIONI PERITALI

In base alle considerazioni svolte ad ai conteggi eseguiti, il sottoscritto

Geom. Osama Khalfaoui determina, il valore dell'unità immobiliare in € 109.950,00

(centonove mila e novecentocinquanta /00)

Con quanto sopra ritengo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della committenza per eventuali chiarimenti che si dovessero rendere eventualmente necessari.

Tanto riferisce e giudica in evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- **Documentazione fotografica**
- **Visura catastale storica**
- **Planimetria catastale**

San Biagio della Cima, li 26/04/2022

Il Tecnico

(Geom. Osama Khalfaoui)



UFFICIO GIUDICE DI PACE
DI IMPERIA

VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA

C. no. 01751/22

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno duemilaventidue alle ore
12,10... davanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il
Geom. Osama Khalfaoui, nato a Correggio (RE) il 22/06/1993, residente in
San Biagio della Cima, in via Annunziata n. 4/c, il quale richiede di
asseverare con giuramento la suestesa perizia assolta per l'incarico del Dott.
Albino Di Certo, liquidatore della "CIVITAS S.R.L".

Aderendo alla richiesta viene dal sottoscritto Cancelliere ammonito
della importanza morale e religiosa del giuramento e dal vincolo che i
credenti contraggono davanti a Dio, e il medesimo stando in piedi a capo
scoperto, giura ripetendo la seguente formula: "Giuro di aver bene e
fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai
giudici la verità".

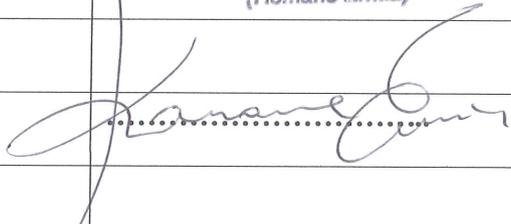
Dal che si è redatto il presente verbale.

Letto confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL TECNICO

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Romano Ermia)





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Unità immobiliare urbana – N.C.E.U. del Comune di Ventimiglia foglio n. 57

mapp. 1289 (ex scuola elementare)



CE DI PACE DI M.



CE DI IMPERIA



ANCE DI IMPERIA



ANCE DI IMPERIA

INPIRE 10
ESIA



DIPIRE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2022

Dati della richiesta	Comune di VENTIMIGLIA (Codice:L741)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Foglio: 57 Particella: 1289

INTESTATO

1	CIVITAS S.R.L. - Sede in VENTIMIGLIA (IM)	01467600084*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	1289				A/3	3	5,5 vani	Totale: 121 m² Totale: escluse aree scoperte**: 108 m²	Euro 539,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA FONTANA n. 11 Piano T								
Notifica				Partita								
Annotazioni				Mod.58 classamento e rendita validati (d.m. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L741 - Foglio 57 - Particella 1289

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	1289				A/3	3	5,5 vani		Euro 539,70	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2014 Pratica n. IM0134078 in atti dal 23/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64013.1/2014)
Indirizzo				VIA FONTANA n. 11 Piano T								
Notifica				Partita								
				Mod.58								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2022

Data: 25/04/2022 Ora: 14.47.45

Visura n.: T27670 Pag: 2

Segue

	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
--	--

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune L741 - Foglio 57 - Particella 1289

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57		1289			A/3	3	5,5 vani		Euro 539,70	COSTITUZIONE del 12/11/2003 Pratica n. IM0200457 in atti dal 12/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1802.1/2003)
Indirizzo		VIA FONTANA n. 11 Piano T										
Notifica												
Annotazioni				Partita		Mod.58						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIVITAS S.R.L.Sede in VENTIMIGLIA (IM)		01467600084*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 25/06/2009 Pubblico ufficiale GUIDI DUCCIO Sede VENTIMIGLIA (IM) Repertorio n. 5268 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettifica la trasc. n.5288/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 7433.1/2012 Reparto PI di SANREMO in atti dal 04/12/2012				

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VENTIMIGLIA Sede in VENTIMIGLIA (IM)		00247210081*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2009
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/06/2009 Pubblico ufficiale GUIDI DUCCIO Sede VENTIMIGLIA (IM) Repertorio n. 5268 registrato in data - Trascrizione n. 7433/2012 Reparto PI di SANREMO in atti dal 04/12/2012				

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIVITAS S.R.L.Sede in VENTIMIGLIA (IM)		01467600084*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2009
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 25/06/2009 Pubblico ufficiale GUIDI DUCCIO Sede VENTIMIGLIA (IM) Repertorio n. 5268 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettificata dalla trasc. n.7433/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 5288.1/2009 Reparto PI di SANREMO in atti dal 17/07/2009				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2022

Data: 25/04/2022 Ora: 14.47.45

Visura n.: T27670 Pag: 3



Situazione degli intestati dal 12/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VENTIMIGLIA Sede in VENTIMIGLIA (IM) COSTITUZIONE del 12/11/2003 Pratica n. IM0200457 in atti dal 12/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1802.1/2003)	00247210081*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2009
DATI DERIVANTI DA			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

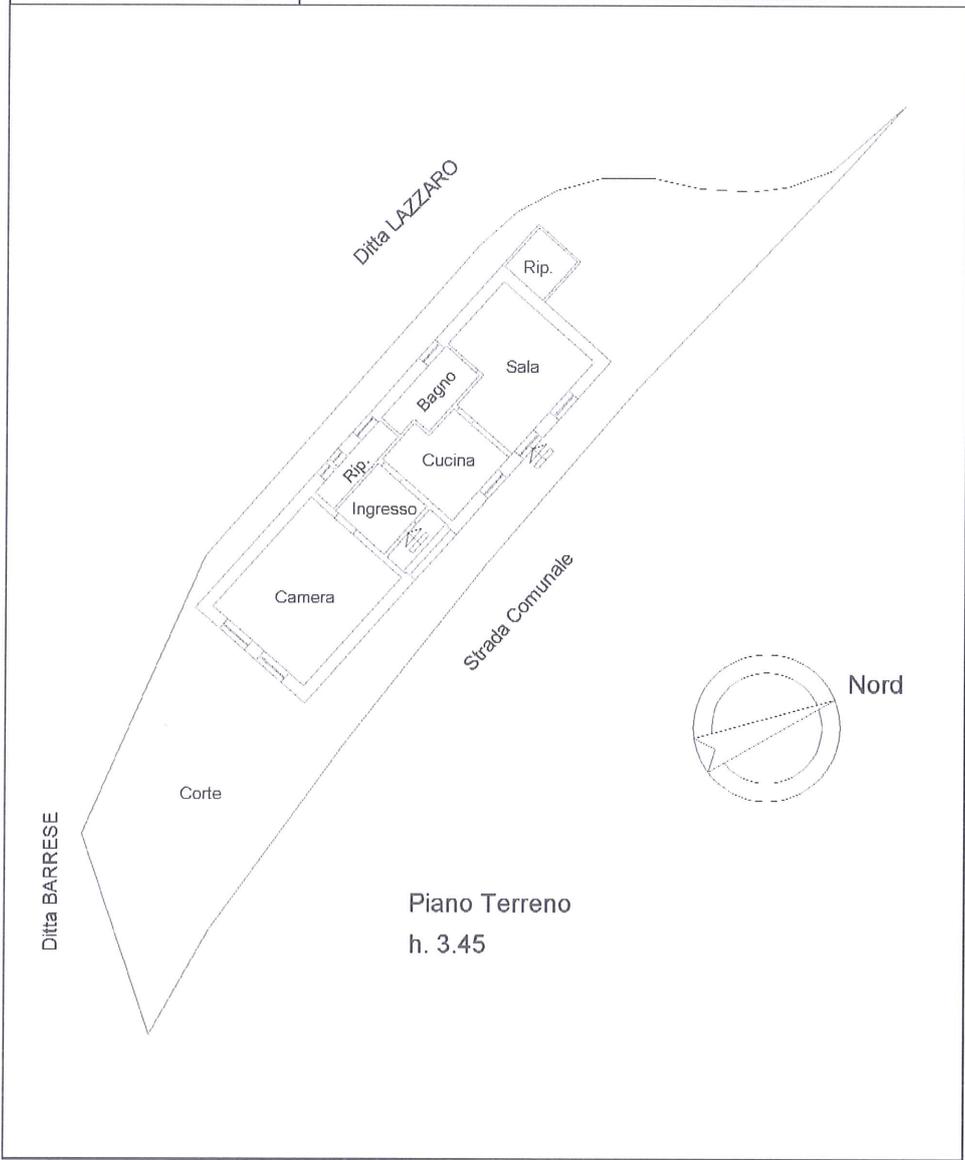
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia**

Dichiarazione protocollo n. IM0200457 del 12/11/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ventimiglia	
Via Fontana	oiv. 11
Identificativi Catastali:	Compilata da: Alessandro Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 57	Prov. Imperia
Particella: 1289	N. 963
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200



inm 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2022 - Comune di VENTIMIGLIA(LI/41) - < Foglio 57 - Particella 1289 - Subalterno >
VIA FONTANA n. 11 Piano T