



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 adibito a scuola elementare, ormai dismesso da oltre un ventennio, sito a Ventimiglia frazione Sealza in via Colla n. 253, 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. 47 mapp. 519, categoria B/5, classe U, consistenza mc. 838, superficie totale catastale mq. 148, rendita € 952,14;*



PREMESSA

L'unità immobiliare precedentemente descritta pervenne alla Società "CIVITAS S.R.L." in forza di atto di conferimento da parte del notaio Duccio Guidi con repertorio n. 3884 del 25/06/2009, trascritto il 17/07/2009 contro il Comune di Ventimiglia.

La società fu messa in liquidazione con atto e iscrizione del 31/12/2013 e venne nominato il Dott. Albino Dicerto come liquidatore tramite atto del 29/07/2019, trascritto il 13/09/2019.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ex scuola elementare e deposito pertinenziale

L'area, dove insiste la scuola elementare dismessa, si trova nella frazione Sealza del Comune di Ventimiglia in passaggio Colla n. 253, posta a Nord-Est a delimitazione del centro abitato di Sealza e interposta tra via Colla e Via delle Otto Case di fronte alla Chiesa San Michele Arcangelo. Trattasi di un'area piana dislocata su due livelli, al piano terra troviamo l'unità immobiliare, censita come scuola ormai in disuso ed utilizzata come sede sociale di associazione sportiva, con annessa corte non delimitata destinata a parcheggi sul fronte; al piano seminterrato invece è presente un locale deposito privo di serramenti.

L'immobile ricade in zona, identificata dal Piano Urbanistico Comunale come A.C.E.rmp.13 (Ambiti residenziali storici di medio valore paesaggistico - Sealza) che recita:

"Sono i nuclei isolati censiti dal livello puntuale caratterizzanti a tutt'oggi il sistema insediativo comunale frazionale e pertanto meritevole di essere conservato. Sono fortemente legati e funzionali al presidio agricolo

dell'entroterra e in genere di tutto il territorio, dunque si consente un consolidamento seppur contenuto e attentamente studiato”.

- Il fabbricato e relativa corte confina a Nord-Ovest e a Nord con Via Colla, a Nord-Est con il mapp. 74, a Est con il mapp. 56 del Foglio 38, a Sud-Est e Sud con il mapp. 85;

Le aree subito a confine risultano essere aree abitative con annessi fondi a conduzione agricola con strade a traffico molto limitato, e provviste di un piazzale pubblico dove insiste la chiesa di San Michele Arcangelo nella parte mediana dello slargo frontale all'immobile oggetto della presente.

L'area precedentemente descritta è facilmente raggiungibile in quanto posta in adiacenza a strada pubblica e grazie alla possibilità di parcheggiarsi sia su posti pubblici che privati ed in particolare su corte del piano terra.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Unità immobiliare urbana – NC.E.U. del Comune di Ventimiglia foglio n. 47 mapp. 519 (ex scuola elementare Sealza)

Trattasi di immobile censito come scuola elementare dismesso da ormai più di un ventennio e per la quale la costruzione risale in epoca antecedente al 1967 avente struttura in calcestruzzo armato, copertura con solaio del soffitto in latero-cemento con tetto a padiglione ricoperta con lastre ondulate in fibrocemento del tipo eternit.

Si accede alla proprietà tramite portone d'ingresso che si affaccia su corte non delimitata adibita a parcheggi e su Via Colla.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un ingresso, due piccoli servizi igienici con antibagno in comune, una cucina e due aule, per una superficie lorda totale di circa 120,00 mq;



al piano seminterrato: da un vano unico adibito a deposito al grezzo e privo sei serramenti per una superficie lorda totale di circa 120,00 mq.

La facciata risulta intonacata al civile e tinteggiata con evidenti macchie di umidità principalmente sul prospetto Nord-Ovest, i serramenti risultano essere precari con struttura in legno e vetro singolo risalenti probabilmente all'epoca di costruzione del fabbricato, i pavimenti posati con piastrelle di graniglia e ceramica quadrate, i rivestimenti sono presenti nei servizi igienici e in cucina sempre in piastrelle quadrate di ceramica, la porta d'ingresso così come le porte interne sono tutte in legno.

Il fabbricato, ad oggi risulta essere provvisto dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, mediante un boiler elettrico situato in cucina, e sprovvisto dell'impianto di climatizzazione invernale, mentre gli impianti di adduzione dell'acqua ed elettrico risultano essere funzionanti ma ormai datati e fatiscenti.

VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'



Dovendo valutare il valore commerciale della proprietà, lo scrivente, tenuto conto che la funzione di scuola elementare è cessata da tempo, ha ritenuto opportuno ipotizzare il cambio di destinazione d'uso a residenziale, paragonandola a immobili con stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, calcolando gli oneri necessari per la ristrutturazione del fabbricato. Si è tenuto conto anche dei valori medi di mercato e dei valori "OMI" presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere unità immobiliari agibili con finiture nella media, calcolando le superfici commerciali con calcolo standardizzato dall'Agenzia delle Entrate ritiene equo valutare le proprietà come segue:



	S. lorda	Altezza	Volume	coeff.	S. tot.	Valore unitario	Valore venale
	mq.	ml.	mc.		mq.	€/mq.	€
u.i.u P.T	120,00	4,00	480,00	1,00	120,00		
deposito P.S1	120,00	4,00	480,00	0,10	12,00		
corte P.T.	160,00			0,10	16,00		
Totale =					148,00	950,00 €	140.600,00 €
						TOTALE	140.600,00 €

- Foglio n. 47 mapp. 519, categoria catastale B/5, superficie commerciale mq. 148

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

Valore di riferimento € 1.350,00 x mq. 148,00 = € 199.800,00

Costo di ristrutturazione € 400,00/mq. x mq. 148,00 = € 59.200,00

Valore di mercato € 199.800,00 - € 59.200,00 = € 140.600,00

CONCLUSIONI PERITALI

In base alle considerazioni svolte ad ai conteggi eseguiti, il sottoscritto Geom. Osama Khalfaoui determina, il valore dell'unità immobiliare in € 140.600,00 (centoquarantamila e seicento /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

Cron n. 752/22

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno duemilaventidue alle ore
12,15 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)



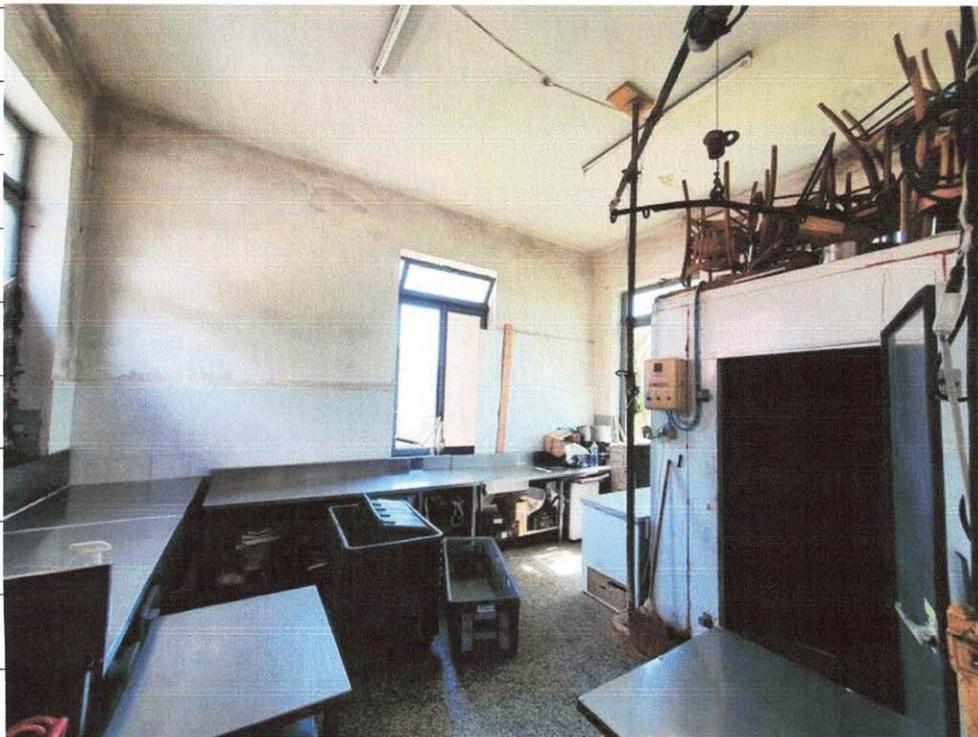
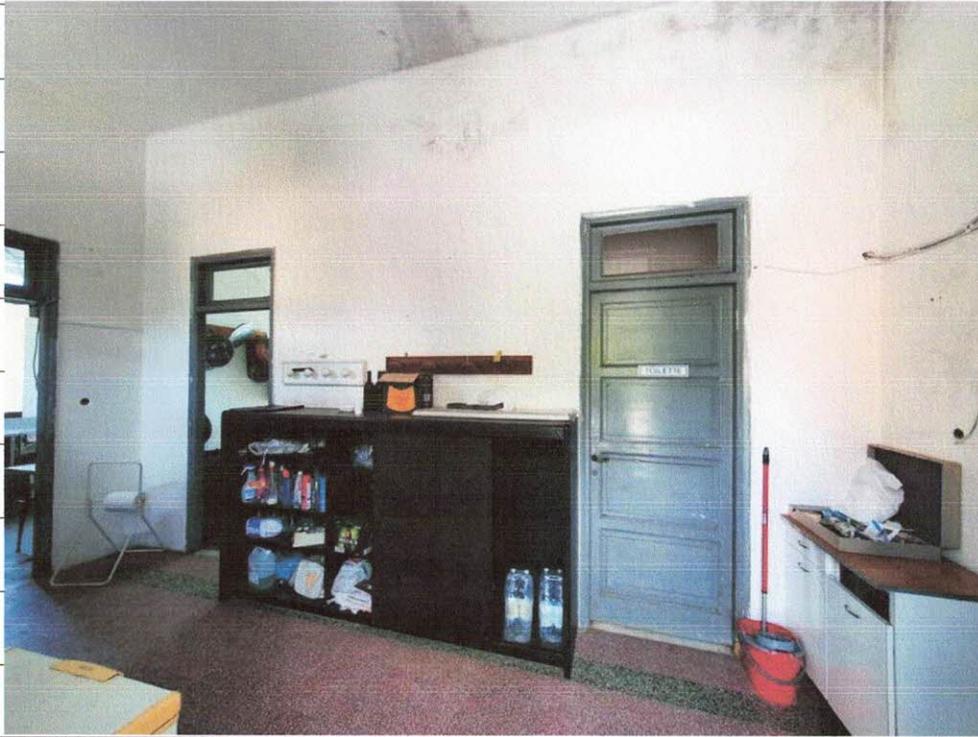
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Unità immobiliare urbana – NC.E.U. del Comune di Ventimiglia foglio n. 47

mapp. 519 (ex scuola elementare)

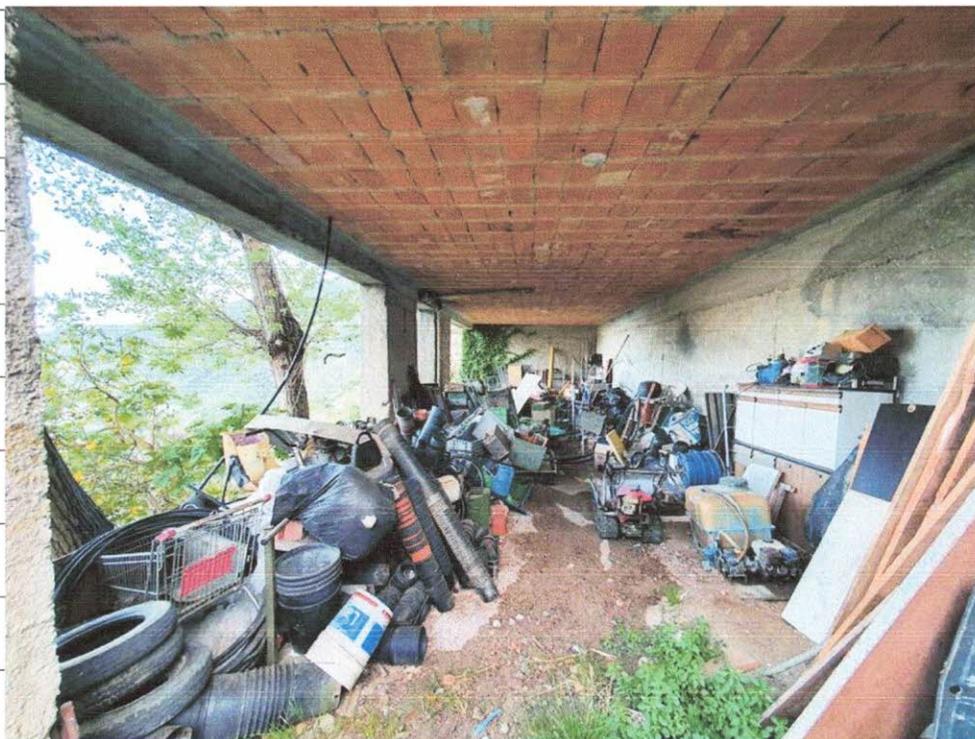


IMPERIA



IMPERIA





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2022

Dati della richiesta	Comune di VENTIMIGLIA (Codice:L741)
	Provincia di IMPERIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 519

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

Unità immobiliare dal 06/12/2016

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		47	519				B/5	U	838 m ³	Totale: 148 m ²	Euro 952,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2016 Pratica n. IM0112297 in atti dal 06/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38276.1/2016)
Indirizzo												
PASSAGGIO COLLA n. 253 Piano T-S1												
Notifica												
Notifica effettuata con protocollo n. 21012787 del 28/08/1998												
Annotazioni												
classamento e rendita validati (d.m. 701/94)												
Riserve												
1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti												
Mod.58												
3233												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune L741 - Foglio 47 - Particella 519

Situazione dell'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		47	519				B/5	U	838 m ³	Totale: 148 m ²	Euro 952,14	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
PASSAGGIO COLLA n. 253 Piano T-S1												
Notifica												
Notifica effettuata con protocollo n. 21012787 del 28/08/1998												
Mod.58												
3233												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2022

Annotazioni	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Riserve	1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L741 - Foglio 47 - Particella 519

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1998

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		47	519				B/5	U	838 m³		Euro 952,14 L. 1.843.600	COSTITUZIONE del 27/08/1998 in atti dal 27/08/1998 (n. A00677.1/1998)
Indirizzo	VIA COLLA n. 253 Piano T-S1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. 21012787 del 28/08/1998											
Annotazioni	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											
Riserve	1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti											
						Partita	1013441			Mod.58	3233	

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

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	1	CIVITAS S.R.L. Sede in VENTIMIGLIA (IM)	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
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	CODICE FISCALE 01467600084*	(1) Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	1	COMUNE VENTIMIGLIA Sede in VENTIMIGLIA (IM)	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE 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	CODICE FISCALE 00247210081*	(1) Proprieta' fino al 25/06/2009



MODULARINO
F. 719 rev. 087



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01 (CEU)

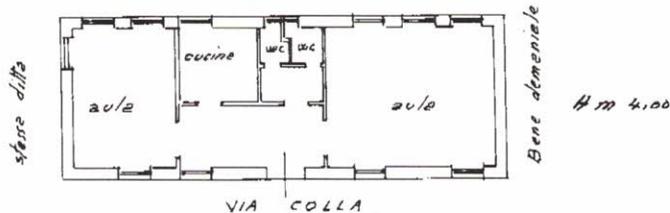
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VENTIMIGLIA via COLLA S. SEALZA civ. 253

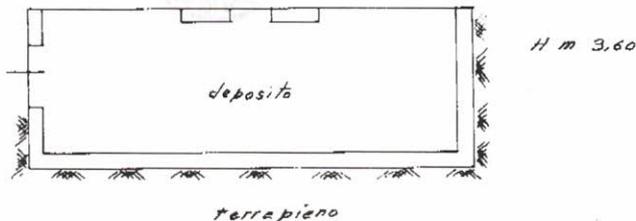


stralcio
F. 47 scala 1:2000

PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra DARDANO GIOVANNI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 47
n. 519 sub.

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di IMPERIA n. 253
data 18/06/92 Firma [Signature]



2 - 11/06/1998

A677