

PERIZIA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Geom. Osama Khalfaoui, nato a Correggio (RE) il 22/06/1993, con studio professionale in Isolabona (IM), via Fontana n. 6, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Imperia al n. 1781, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, riferito alla data del 15/10/2025, di un edificio cielo-terra attualmente adibito ad abitazione di tipo economico, già sede di una scuola elementare dismessa da oltre vent'anni, sito nel Comune di Ventimiglia, frazione San Bernardo, in via Fontana n. 11.

L'incarico è stato conferito dal Dott. Fabrizio Condrò, in qualità di liquidatore della società "CIVITAS S.R.L.", identificata con codice fiscale n. 01467600084 e con sede legale in Ventimiglia, Piazza della Libertà n. 3.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima:

- il primo in data 25/04/2022, durante il quale è stato possibile accedere all'interno dell'edificio e documentare fotograficamente gli ambienti interni ed esterni;*
- il secondo in data 14/10/2025, nel corso del quale non è stato possibile accedere all'interno, limitando pertanto il rilievo alla sola parte esterna.*

Sono state inoltre svolte le necessarie indagini di natura tecnico-economica, finalizzate all'acquisizione di dati di raffronto da utilizzare come termini comparativi nelle successive analisi estimative



.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 Gudi con repertorio n. 3884 del 25/06/2009, trascritto il 17/07/2009 contro il Comune di Ventimiglia.

La società risulta posta in liquidazione con atto e relativa iscrizione del 31 dicembre 2013, con la nomina, nel tempo, di diversi liquidatori, sino all'attuale Dott. Fabrizio Condò.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, dove insiste l'immobile, si trova nella frazione di San Bernardo del Comune di Ventimiglia in via Fontana n. 11, posta a Sud della delimitazione del centro abitato di Seglia. Trattasi di un'area pianeggiante dove si sviluppa il fabbricato con corte pertinenziale adibita in parte a posti auto scoperti ed in parte a giardino che dà accesso alla centrale termica.

L'immobile ricade in zona, identificata dal Piano Urbanistico Comunale come A.C.E.rmp.21 (Ambiti residenziali storici di medio valore paesaggistico - Seglia) 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 e ad Ovest con corte del fabbricato censito con il mapp. 1249, a Sud con corte del fabbricato censito con il mapp. 966, a Est con via Fontana;

Le aree subito a confine risultano essere aree abitative con annessi fondi a conduzione agricola con strade a traffico molto limitato, sprovviste di parcheggi pubblici.

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 € 7.000,00

VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'

Dovendo valutare il valore commerciale della proprietà alla data attuale, 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 | | | | | | |
| | 5,00 | | | 1,00 | 107,00 | | |
| corte P.T. | 208,00 | | | 0,25 | 1,25 | | |
| Totale = | | | | 0,06 | 12,75 | | |
| | | | | | 121,00 | 1.250,00 € | 151.250,00 € |
| | | | | | TOTALE | | 151.250,00 € |

- 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 € 1.300, – max € 1.800

Valore di riferimento € 1.800,00 x mq. 121,00 = € 217.800,00

Costo di ristrutturazione € 550,00/mq. x mq. 121,00 = € 66.550,00

Costo ipotizzato pratiche e oneri edilizi e catastali = € 7.000,00

Valore di mercato € 217.800,00 - € 66.550,00 – 7.000,00 € = € 144.250,00

CONCLUSIONI PERITALI

In base alle considerazioni svolte ad ai conteggi eseguiti, il sottoscritto Geom. Osama Khalfaoui determina, il valore dell'unità immobiliare in € 144.250,00 (centoquarantaquattro mila e duecentocinquanta /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***

Isolabona, li 15/10/2025

Il Tecnico

(Geom. Osama Khalfaoui)

NEL GIUGNO





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE SANREMO



Sigp R.G.

21/12/2025

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2025 il giorno 15 del mese di ottobre dinanzi al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace in Sanremo è comparso

Khalfaoui Osama, nato a Correggio il 22/06/1993, residente a Isolabona via Fontana 6 iscritto al Collegio/Albo/Ordine di Imperia al n. 1781 - Codice fiscale KHLSMO93H22D037F identificato con documento Carta d'Identità n° CA98870VP rilasciato da Comune di Isolabona in data 14/05/2025 il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il Cancelliere, previa identificazione personale del comparente, deferisce allo stesso il giuramento di rito, che il Sig. Khalfaoui Osama presta ripetendo la formula: **"Giuro di aver bene e fedelmente espletato l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità."** Del che ne è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto

IL TECNICO



IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
S. ANGELO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

mapp. 1289 (ex scuola elementare) “scatti del 25/04/2022”













“scatti del 15/10/2025”



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2025

| | |
|-----------------------------|---|
| 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) Proprietà' 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 m ² m ² Totale: escluse aree scoperte***: 108 m ² | 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 | | | | -classamento e rendita validati Mod.S8 | | | | | | | | |

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 | | | | | | | | |



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2025

| | | |
|---------------------------------|---------|--------|
| Notifica | Partita | Mod.58 |
| Annotazioni | | |
| -classamento e rendita validati | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L/741 - 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 | | | | | | | | | | | | |
| -classamento e rendita validati | | | | | | | | | | | | |
| 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 - 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 - 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 |



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2025

Data: 15/10/2025 Ora: 1.07.43

Fine

Visura n.: T2021

Pag: 3

DATI DERIVANTI DA

Atto del 25/06/2009 Pubblico ufficiale GUIDI DUCCIO Sede VENTIMIGLIA (IM) Repertorio n. 5268 - 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

Situazione degli intestati dal 12/11/2003

| 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 COSTITUZIONE del 12/11/2003 Pratica n. IM0200457 in atti dal 12/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1802.1/2003)

Visura telematica

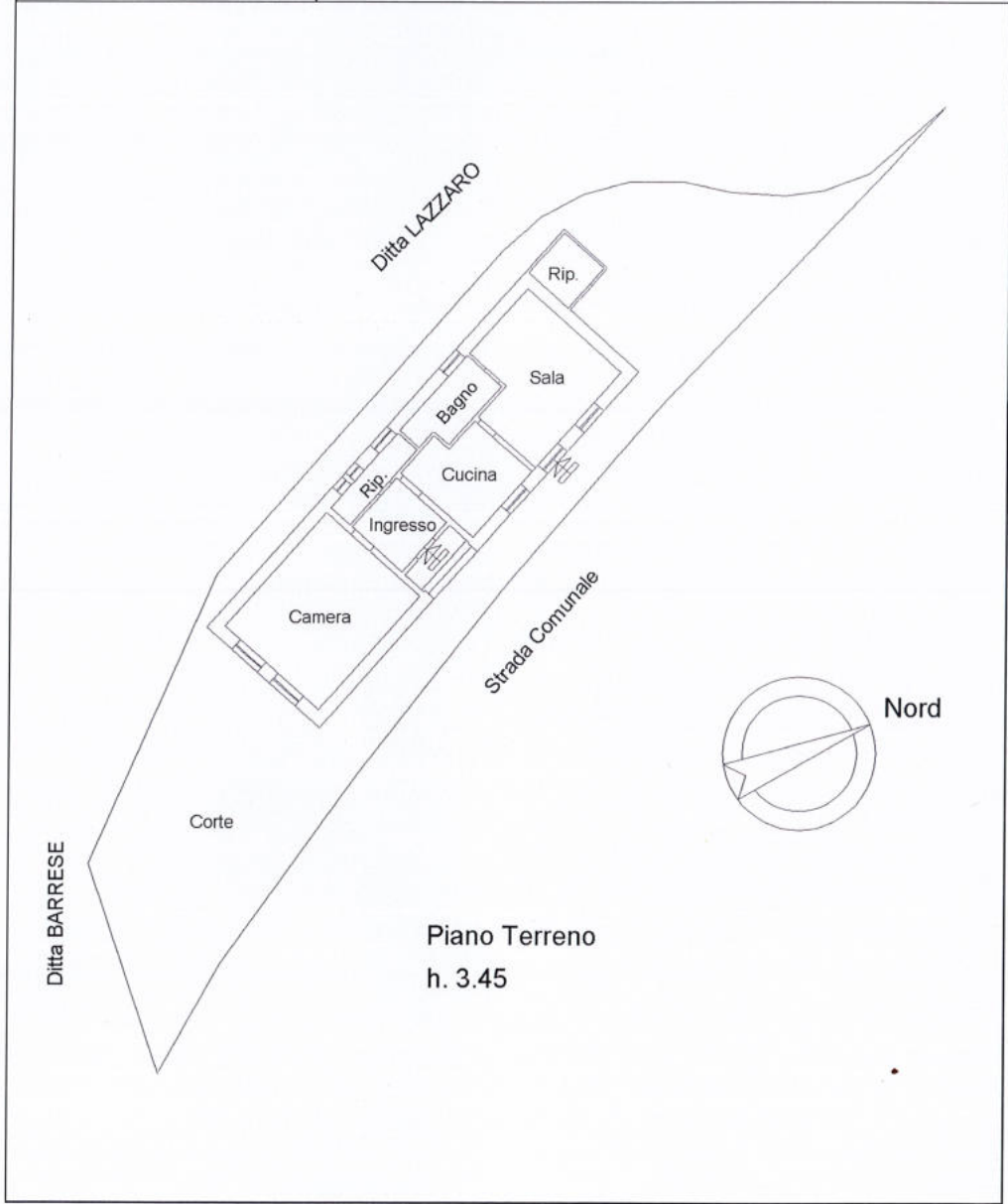
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** 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 | civ. 11 |
| Identificativi Catastali: | |
| Sezione: | Compilata da: Alessandro Antonio |
| Foglio: 57 | Iscritto all'albo: Geometri |
| Particella: 1289 | Prov. Imperia |
| Subalterno: | N. 963 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



ipau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2022 - Comune di VENTIMIGLIA(L741) - < Foglio 57 - Particella 1289 - Subalterno >
VIA FONTANA n. 11 Piano T