

**PERIZIA DI STIMA****IMMOBILI IN COMUNE DI VENTIMIGLIA di proprietà****“CIVITAS S.r.l. a socio unico in liquidazione” con sede in Ventimiglia**

=====

Il sottoscritto ing. Giacomo Trucco con studio in Savona vico dei Mandorla 1/1, iscritto all'Albo degli Ingg. della Prov. di Savona al n.384, è stato incaricato dal liquidatore della Società in epigrafe di effettuare la stima della parte del patrimonio immobiliare della Società costituito da edifici già adibiti a scuola che da oltre vent'anni hanno cessato questa destinazione, ubicati in diverse frazioni del territorio del Comune di Ventimiglia.

La presente relazione riguarda il piccolo fabbricato ex scuola elementare della frazione Trucco di Ventimiglia.

Lo scrivente, effettuata la ricognizione dell'immobile, visionata la documentazione in possesso della Società ed effettuate le necessarie visure ipocatastali, avendo assunto le più opportune informazioni di mercato, formula la relazione che segue.

**Premessa.**

L'immobile in appresso descritto è pervenuto unitamente ad altri alla CIVITAS Srl con sede in Ventimiglia in forza di atto di conferimento 25/06/2009 not. Duccio Guidi in Ventimiglia n.5268 di rep./3884 racc. trascritto il 17/07/2009 ai nn.7456/5288 reg, part. contro il Comune di Ventimiglia.

Si osserva in particolare che nel sopra citato atto si precisa:

-che il Comune di Ventimiglia è proprietario incontestabile dei beni che conferisce ad eccezione del sedime dell'edificio scolastico in frazione San Lorenzo oggetto di separata stima;

-che i beni conferiti sono liberi da pesi, iscrizioni, trascrizioni o altri vincoli pregiudizievoli;

-che i beni conferiti sono stati realizzati anteriormente al 1/9/1967 e che non hanno subito ulteriori opere per cui fosse necessario il rilascio di permesso di costruire o di concessione in sanatoria e non sono stati oggetto di sanzioni di cui all'art.41 L.47/85.

Lo scrivente pertanto, facendo riferimento alle dichiarazioni di cui sopra, visto l'immutato stato del bene ed accertata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in data successiva a tale atto, non ha effettuato ulteriori ricerche relativamente alla provenienza ai danti causa ed alla regolarità edilizia dell'immobile di cui in appresso riporta descrizione e stima.

## **INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL BENE**

### **LOTTO N.1- In frazione Trucco di Ventimiglia**

Fabbricato in c.a. e muratura di costruzione ultrasettantennale ad un piano f.t. oltre seminterrato con area scoperta di pertinenza disposta su due livelli, edificato fronte strada statale n.20 da cui ha accesso carraio e pedonale dal civ. 38, così composto:

-al p.T.: piccola loggia d'ingresso, ingresso e corridoio disimpegno, una grande aula, cucina, due piccoli servizi wc con comune antibagno, una camera, un ripostiglio ed un ulteriore ripostiglio con accesso dall'esterno attualmente adibito a centrale termica;

-al sottostante piano seminterrato: unico locale deposito allo stato rustico.

Il manufatto è dotato di area scoperta di pertinenza posta parte a livello del p.T. e parte a livello del piano seminterrato sottostrada, quest'ultima con entrostante piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica escluso dal lotto, manufatto per altro che viene a gravare il lotto stesso di servitù di passaggio pedonale per l'accesso dalla strada statale.

Confini esterni: strada statale, prop. mapp.315,364,314,411 e 577 del Fg.12.

Confini interni: mapp.492 del Fg.12 (cabina elettrica)

Dati catastali (v. All. estratto di mappa, visure NCEU-NCT, planimetrie NCEU). a NCEU, quanto al p.T. con la porzione di corte a livello:

Fg.12 mapp.316/1 Cat.B/5 cl.U mc 838 S.catast. mq 211 Rendita € 952,14

quanto al p. seminterrato con la relativa porzione di corte a livello:

Fg.12 mapp.316/2 Cat.C/2 cl.6 mc 838 S.consistenza mq 187 Sup. catastale mq 226 Rendita € 724,33

A NCT: Fg.12 mapp.316 Ente Urbano S mq 767

### **Descrizione e stima**

Il manufatto, di costruzione ultrasettantennale con struttura mista in ca. e muratura, ha tetto ad una falda con copertura continua in membrana bituminosa con presenza di lastre ondulate di fibrocemento (eternit) sullo spiovente che dà sulla corte e sul locale centrale termica, prospetti intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti in pietra, pareti interne intonacate e tinteggiate e piastrellate nei locali umidi, pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica.

Il piano seminterrato si trova allo stato rustico ed è privo di infissi.

La corte a livello strada, in parte pavimentata in cemento, ha accesso carraio dalla statale dotato di cancello in ferro ed è attrezzata con forno in muratura.

Consistenza: p.T. S.lorda mq 212x4 h Vol.lordo mc 860 oltre ripostiglio mq 6, porzione di corte mq 395- p.seminterrato S.lorda mq 212x2,65 h Vol. lordo mc 563, porzione di corte mq 160 Sup. commerciale stimata: mq 266

Esposizione: vani esposti a sud-ovest lato strada, servizi a nord-est sulla corte .

Stato di conservazione: modesto.

Stato di occupazione: libero.

Destinazione urbanistica: nel P.U.C. vigente l'insediamento ricade in zona A.R.I.re8 ove, trattandosi di edificio dotato di distacco dalla pubblica via, è consentito il cambio d'uso con aumento del carico urbanistico.

L'edificio non è gravato da vincolo della Soprintendenza del Ministero dei beni Culturali.

Conformità catastale: non conforme solo in quanto non è rappresentata la bucatina dell'antibagno.

### **Criterio di stima.**

Trattandosi di edificio dismesso la cui funzione di scuola elementare è cessata da tempo e che ancora mantiene la conformazione dedicata a tale destinazione, lo scrivente ha ritenuto di effettuarne la stima ricercando il valore di trasformazione del bene da edificio scolastico a fabbricato di civile abitazione individuando nella corte i necessari posti auto.

Tenuto conto dei valori a cui vengono trattati gli edifici unifamiliari in zona che per la particolare ubicazione e tipologia di fabbricato si attestano intorno a 1.800,00 €/mq, tenuto conto dei necessari lavori di trasformazione che comportano una totale ristrutturazione dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto di fare riferimento ad un prezzo unitario dell'ordine di €/mq 800,00 formulando il valore di stima a corpo e non a misura pari a..... € 213.000,00

con riferimento al calcolo che segue:

	Slorda mq	h m	Vol mc	coeff	Scomm	Valore unit. €/mq	Valore €
edificio p.T	212,44	4,05	860,38	1,00	212,44		
locale caldaia	6,00			0,33	2,00		
corte con passo carraio e posti auto	395,00			0,05	18,90		
p. seminterrato al rustico	212,44	2,65	562,97	0,13	26,56		
corte	160,00			0,04	6,50		
					266,40	800,00	213.116,00

## SINTESI DESCRIZIONE E STIMA

**LOTTO N.1-** In Comune di Ventimiglia Frazione Trucco, con accesso dal civ 38 del tratto di strada statale n.20 che attraversa il paese:

Fabbricato in c.a. e muratura di costruzione ultrasettantennale ad un piano f.t. oltre seminterrato con area scoperta di pertinenza disposta su due livelli, edificato fronte strada statale n.20 da cui ha accesso pedonale e carraio, della seguente composizione:

-al p.T.: piccola loggia d'ingresso, ingresso e corridoio disimpegno, una grande aula, cucina, due piccoli servizi wc con comune antibagno, una camera, un ripostiglio ed un ulteriore ripostiglio con accesso dall'esterno adibito a centrale termica;

-al sottostante piano seminterrato: unico locale deposito allo stato rustico.

Confini esterni: strada statale, prop. mapp.315,364,314,411 e 577 del Fg.12.

Confini interni: mapp.492 del Fg.12 (cabina elettrica)

ANCEU, quanto al p.T. con la porzione di corte a livello:

Fg.12 mapp.316/1 Cat.B/5 cl.U mc 838 S.catast. mq 211 Rendita € 952,14

quanto al p. seminterrato con la relativa porzione di corte a livello:

Fg.12 mapp.316/2 Cat.C/2 cl.6 mc 838 Consist..mq 187 Sup. catast. mq 226

Rendita € 724,33

A NCT: Fg.12 mapp.316 Ente Urbano S mq 767

Stato locativo: libero. Stato di conservazione: modesto

Servitù: corte a livello inferiore con servitù passiva di accesso pedonale alla cabina elettrica dalla strada statale.

Conformità: edilizia: conforme; catastale: da adeguare planimetria p.T..

Valore di stima:..... € 213.000,00

=====

Savona 12 aprile 2018

il perito Ing. Giacomo Trucco

Allegati:

- estratto di mappa;
- visure storiche NCEU-NCT;
- n.2 planimetrie NCEU;
- n.10 foto

### **TRIBUNALE DI SAVONA**

Addì \_\_\_\_\_ in Savona avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso l'Ing. Giacomo Trucco nato a Spotorno (Sv) il 01/01/43 con studio in Savona vico dei Mandorla 1/1, il quale chiede di asseverare con giuramento la sopra estesa perizia composta di n.5 fogli.

Richiesto, presta il giuramento di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S.