

TRIBUNALE DI IMPERIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.25/2010

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO

INCARICO E QUESITO: In data 23/05/2022 il sottoscritto Dott.Arch. Luigi Fracchiolla, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Imperia al n°203, nonché a quello dei consulenti e periti del Tribunale di Imperia al n°4, è stato incaricato dal G.E. Dott.ssa Martina Badano della redazione della presente perizia estimativa integrativa di quella formulata in data 08/01/2013; il nuovo documento riguarderà esclusivamente il Lotto 2 (Comune di Pontedassio – Fraz. Bestagno)

RELAZIONE PERITALE

La verifica compiuta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate ha confermato i seguenti dati indicativi dei beni oggetto di pignoramento e già evidenziati nella perizia originaria del 2013:

Situazione aggiornata al : 28/06/2022

Soggetto selezionato

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1000/1000	PONTEASSIO(IM) VIA PRINCIPALE n. 118 Piano T	BES/2	320	4	Cat.A/4	02	9 vani	Euro: 241,70		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1000/1000	PONTEASSIO(IM) VIA PRINCIPALE Piano S1	BES/2	320	3	Cat.C/2	02	33 m ²	Euro: 34,09		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	PONTEASSIO(IM) VIA PRINCIPALE n. SNC Piano 1	BES/2	320	8	Cat.A/3	03	2 vani	Euro: 92,96		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1000/1000	PONTEASSIO(IM) Sez: B	2	529		SEM IRR ARB	02	77	R.D. Euro: 0,60 R.A. Euro: 0,48	679	

Il sopralluogo effettuato nel mese di maggio 2022 per accertare lo stato di conservazione del bene immobile ha consentito di accertare un notevole deterioramento dello stesso a causa del perdurare della mancanza di un presidio stabile; alcune macroscopiche falle createsi nel tetto hanno causato notevoli danni alle strutture sottostanti e lo stato di abbandono ha purtroppo impedito le necessarie operazioni di ripristino. Il risultato è che tutto l'immobile ad oggi versa in uno stato pessimo tale da non consentire di rilevare la differenza tra porzioni abitative e non, distinguibili esclusivamente dai dati di identificazione catastale;

in una situazione del genere la stima dell'immobile dovrà comunque prendere come dato di indirizzo il parametro economico unitario riportato, per ciascuna categoria, nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2021) tenendo conto al tempo stesso della corposa incidenza degli interventi necessari per riportare i manufatti ad una condizione di normalità.

SUB 4 - RESIDENZIALE

- mq 92,00 la superficie lorda del piano terra da stimare secondo il proprio stato di conservazione molto al di sotto della norma

- mq 136,00 quella lorda del primo piano costituita da mq 114,00 di abitazione e mq 22 di terrazzi considerati al 50% della loro effettiva estensione da stimare in base ad uno stato di conservazione comunque cattivo anche se leggermente migliore della prima porzione

La banca dati dell'O.M.I. evidenzia, per le abitazioni civili, una valutazione compresa tra 1.100,00 e 1.600,00 €/mq per una condizione di normale stato conservativo, per quelle di tipo economico il range si abbassa a 800,00÷1.200,00 €/mq. Volendo prendere in considerazione i due valori minimi per entrambi i casi (anche in considerazione della penuria di dati relativi a compravendite realizzate nella zona a testimonianza di un mercato immobiliare quasi inesistente) si deve, al contempo, individuare un parametro realistico che esprima l'incidenza della spesa da sostenere per le lavorazioni inderogabili da mettere in atto per raggiungere il minimo livello di ordinarietà:

in tal senso si individua in €/mq 600,00 la spesa per la porzione di tipo economico e in €/mq 500,00 per quella di tipo civile e quindi abbiamo per la prima parte €/mq 800,00 - €/mq 600,00 = €/mq 200,00, mentre per la seconda €/mq 1.100,00 - €/mq 500,00 = €/mq 600,00

$$\text{di conseguenza} = (\text{mq } 92,00 \times \text{€/mq } 200) + (\text{mq } 136,00 \times \text{€/mq } 600,00) =$$

€ 100.000,00 (euro centomila/00)

SUB 8 - RESIDENZIALE

L'altra piccola porzione abitativa denuncia una situazione assolutamente analoga a quanto sopra esposto per il sub 4

- mq 28,00 la superficie lorda
- €/mq 600,00 il parametro economico ritenuto congruo

$$\text{e quindi} = \text{mq } 28,00 \times \text{€/mq } 600,00 =$$

€ 16.800,00 (euro sedicimilaottocento/00)

SUB 3 - CANTINA

L'ultima parte relativa ai fabbricati è quella rappresentata dal sub 3; lo stato di conservazione è quello pessimo già indicato per la porzione del sub 4 neanche dotata delle più elementari infrastrutture e finiture proprie di una residenza ma in questo caso dovremo anche tener conto della destinazione di questo subalterno che è quella di una cantina. I dati che intervengono in questa sezione di perizia sono i seguenti:

- mq 53,00 la superficie lorda
- €/mq 100,00 il parametro economico ritenuto congruo anche in relazione alla sua destinazione

$$\text{e quindi} = \text{mq } 53,00 \times \text{€/mq } 100,00 =$$

€ 5.300,00 (euro cinquemilatrecento/00)

Il Lotto 2, così come fu individuato nella originaria perizia di stima del 2013, si completa con un piccolo appezzamento di terreno (mq 77,00) per il quale si può assegnare un valore sintetico di stima anche in relazione al più volte richiamato stato di abbandono indicato in **€ 200,00 (euro duecento/00)**

Riepilogando i valori determinati si indica il totale di perizia:

Bestagno Fg 2 mappale 320 sub 4	€ 100.000,00
Bestagno Fg 2 mappale 320 sub 8	€ 16.800,00
Bestagno Fg 2 mappale 320 sub 3	€ 5.300,00
Bestagno Fg 2 mappale 529	€ 200,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 122.300,00

(euro centoventiduemilatrecento/00)

TUTTO QUANTO SOPRA IL SOTTOSCRITTO C.T.U. RIFERISCE AD ESPLETAMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO.

IMPERIA 28/06/2022

IL C.T.U.

Dott.Arch. Luigi Fracchiolla

