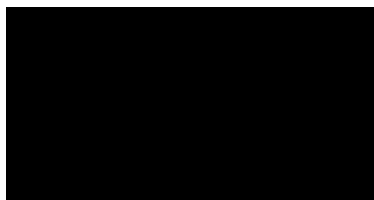




TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

334/2023



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

TECNICO INCARICATO:

GEOM. PAOLA FERRO

CF:FRRPLA74R56E290V
con studio in IMPERIA (IM) VIA DEL PARCO 1 - TRAV. VIA F. MUSSO
telefono: 00390183275135
fax: 00390183275135
email: geompaolaferro@gmail.com
PEC: paola.ferro@geopec.it



PREMESSE

L'oggetto della presente indagine è chiarire al G.I. quanto già descritto e valutato nell'ambito della procedura immobiliare esecutiva n. 7/2022, vista la comproprietà del compendio immobiliare e quindi la necessità di valutarne un'ipotetica divisione.

Si tratterà infatti di rispondere ai quesiti del G.I. (di seguito esposti) in merito ai due "lotti" composti da:

- **appartamento** a SANTO STEFANO AL MARE per la quota di:
 - 1/2 di nuda proprietà (usufrutto);
 - 1/2 di nuda proprietà (usufrutto);
 - 1/1 usufrutto a favore del proprietario (usufrutto);
- **box singolo (in autorimessa collettiva)** a SANTO STEFANO AL MARE, via Roma per la quota di:
 - 1/2 di nuda proprietà (usufrutto);
 - 1/2 di nuda proprietà (usufrutto);
 - 1/1 usufrutto a favore del proprietario (usufrutto);

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Durante l'Udienza del 21.06.23 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 promossa nei

contesto, in ragione della mancata costituzione del debitore convenuto, il G.I. ne ha dichiarato la contumacia ai fini del giudizio della stessa.

A tale proposito, lo stesso G.I. ha ritenuto necessario avere conferma sulla non comoda divisibilità degli immobili già periziati riconfermando la nomina della Geom. Paola Ferro "...affinchè riproduca la relazione sugli immobili in modo da essere allegata all'eventuale ordinanza di delega...".

Quindi, durante l'udienza del 10.07.23 è stato posto alla C.T.U. il seguente quesito:

1. *Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
2. *Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
3. *In caso affermativo predisponga un progetto per l'assegnazione dei singoli lotti, tenuto conto delle rispettive quote, con indicazione degli estremi catastali, confini inclusi, di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro.*

Le operazioni peritali si sono svolte nel seguente ordine:

- **10.07.23:** udienza presso il Tribunale di Imperia con deposito di Ordinanza nella quale viene indicata la nomina della sottoscritta a C.T.U. e giuramento della scrivente con fissazione "apertura delle operazioni peritali" entro i 120 giorni successivi al mese di settembre del c.a.;
- **01.12.23:** inizio delle operazioni presso l'alloggio di Santo Stefano al Mare – Via Roma n. 53 alla presenza di delegato dell'organo di "custodia giudiziaria" IFIR PONENTE s.r.l.. Si precisa che nei 60 giorni



- successivi alla nomina della scrivente (10.07.23) NON sono stati comunicati eventuali CC.TT.PP..
- 08.01.24: trasmissione via PEC della relazione preliminare di CTU + allegati ai Legali nominati sul PCT con termine per eventuali integrazioni entro i 15 giorni successivi;
 - 25.01.24: deposito telematico relazione finale di C.T.U. + allegati.

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

LOTTO 1 (alloggio)

RISPOSTA della C.T.U. al QUESITO "1":

A appartamento a SANTO STEFANO AL MARE, via Roma 53 per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] (ECUTATO)
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED]
- 1/1 usufrutto a favore [REDACTED]

La costruzione del complesso condominiale nonché la collocazione all'interno del centro storico pedonale dell'abitato di Santo Stefano al Mare ne fanno risalire l'epoca di costruzione almeno tra il 1800 ed i primi del 1900 ed è composta da unità residenziali e da un ristorante al piano terra.

Il locale è stato rivisto dalla scrivente in data 01.12.23 alla presenza di un rappresentante dell'organo nominato come "custode" del procedimento, "IFIR Ponente" s.r.l. allo scopo di avere conferma dello stato invariato dei luoghi rispetto al sopralluogo del giugno 2022 nell'ambito dell'E.I. 7/2022.

Il fabbricato, costituito in condominio denominato "La riserva 29", è situato all'interno della parte pedonale dell'abitato "storico" di Santo Stefano al Mare, a circa mt. 50,00 dalle spiagge (oltre il Lungomare Gerolamo da Santo Stefano) sul lato sud e dalla "pista ciclabile" realizzata sull'ex tracciato ferroviario sul lato nord. Le attività commerciali di prima necessità sono agevolmente raggiungibili a piedi lungo la medesima via Roma.

Come già precedentemente accennato, l'alloggio di proprietà [REDACTED] parte di un complesso residenziale storico, ben curato ma senza ascensore (Allegato "A - lotto 1" - foto "viste condominio La riserva 29").

L'unità in perizia si trova al piano secondo (ultimo) più sottotetto/sgombero accessibile direttamente dall'interno dell'appartamento (Allegato "A - lotto 1" - foto 12) e l'accesso esclusivamente pedonale al condominio avviene dalla Via Roma.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile ha struttura portante in pietra e copertura a falde in tegole ed abadini di ardesia. I serramenti dell'appartamento sono in ottimo stato, in legno con vetro a doppia camera di fattura recente e con persiane alla genovese (Allegato "A - lotto 1" - foto 2).

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel sottotetto e distribuzione con termosifoni montati nelle varie stanze (Allegato "A - lotto 1" - foto 12); la stessa produce anche acqua calda sanitaria.

Nel corso del secondo sopralluogo di verifica (dicembre 2023), l'alloggio è stato trovato non occupato ma completamente arredato e pronto ad essere utilizzato e quindi sostanzialmente invariato rispetto al precedente rilievo (giugno 2022). La scrivente ha provveduto comunque a scattare foto "aggiornate" che sono state integrate nel revisionato Allegato "A - lotto 1" per fornire un "confronto visivo" tra le due epoche di sopralluogo.

L'appartamento è risultato arredato con mobilio in buono stato e la cucina attrezzata e perfettamente fruibile (Allegato "A - lotto 1" - foto 4) come peraltro anche i due bagni con i relativi sanitari (Allegato "A - lotto 1" - foto 9 e 11).

Le condizioni generali dell'alloggio, ristrutturato radicalmente negli anni '90, si sono confermate più che buone, senza evidenziare segni di infiltrazioni, crepe o altro ed i vani esistenti sono tutti abitabili



e dotati di aerazione naturale.

Dalla bussola di ingresso (Allegato "A - lotto 1" - foto 5) si può accedere direttamente all'ampio soggiorno ed alla cucina abitabile. Attraversando il corridoio/disimpegno (Allegato "A - lotto 1" - foto 6) si entra nelle due camere da letto e nei due bagni. I vani abitativi sono di grandi dimensioni e dal corridoio, utilizzando una scala in muratura risultata "di vecchia fattura", si accede al piano sottotetto (Allegato "A - lotto 1" - foto 6).

Lo stato manutentivo esterno del palazzo, nel suo complesso, è apparso visivamente buono senza aver notato particolari necessità di interventi radicali di manutenzione straordinaria. Da notizie fornite dall'Amministratore pro tempore [REDACTED] Santo Stefano al Mare (sua mail dell'08.01.24) non sono previsti interventi sostanziali sulle parti comuni del condominio.

L'accesso al vano scala è apparso particolarmente curato ed accogliente anche grazie alla presenza del Ristorante "La riserva", rinomato locale della zona.

Dal punto di vista estimativo, data anche l'attuale fruizione saltuaria da parte dei comproprietari, l'appartamento sarà valutato come immediatamente abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed i solai sono a "volte" con un'altezza massima in "centro" variabile tra i mt. 3.50/3.70.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 107 sub. 18 (catasto fabbricati), partita 1002260, zona censuaria U, categoria A/3, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro,
indirizzo catastale: VIA ROMA PIANO 2 SANTO STEFANO AL MARE, piano: 2,

[REDACTED] usufrutto –
[REDACTED] proprietà).

1. INFORMAZIONI CONDOMINIALI:

- Millesimi generali 94,050
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (riferim. Esercizio "ordinario 2023/2024"): circa €. 850.00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che **i titolari della NUDA PROPRIETA' attuali risultano:**

[REDACTED] CUTATO nonché attuale CONVENUTO) per la quota di 1/2 di [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 23/03/1995 a firma Notaio Roberto Borri - Vigevano (MI) ai nn. rep. 24228 - racc. 4387 di repertorio, registrato il 03/04/1995 a Vigevano ai nn. 621 - serie IV e trascritto il 01/04/1995 a Sanremo ai nn. reg. gener. 2650 - reg. partic. 2070.

o [REDACTED] la quota di 1/2 di NUDA PROPRIETA', in forza di atto di [REDACTED] 03/1995 a firma Notaio Roberto Borri - Vigevano (MI) ai nn. rep. 24228 - racc. 4387 di repertorio, registrato il 03/04/1995 a Vigevano ai nn. 621 - serie IV e trascritto il 01/04/1995 a Sanremo ai nn. reg. gener. 2650 - reg. partic. 2070.

Invece, **risultano USUFRUTTUARI i seguenti soggetti:**

[REDACTED] a quota di 1/2 (deceduto in data 04.11.2013);



[REDACTED] quota di 1/1 (per "accrescimento" successivo alla morte del [REDACTED])

N.B.: Il diritto di usufrutto vitalizio era stato stipulato nell'atto di compravendita del 23.03.1995 con "diritto di accrescimento" che prevede, in caso di morte di uno dei due, che [REDACTED] automaticamente assegnata [REDACTED]. Quindi, visto che in data 04.11.2013 il [REDACTED] deceduto, alla data odierna [REDACTED] essere titolare del diritto di usufrutto al 100%.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale e pedonale; le aree limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale a prevalente fruibilità turistica. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale) o quantomeno "limitato", ed i parcheggi sono sufficienti in "bassa stagione" mentre risultano scarsi negli altri periodi dell'anno. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La destinazione d'uso dell'unità è residenziale, accessibile al piano secondo da scala condominiale senza ascensore (Allegato "A - lotto 1" - foto 3) ed è composta da "bussola" di ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, doppi servizio igienico, due grandi camere da letto (Allegato "A - lotto 1" - foto 4-5-6-7-8-9-10-11) ed un vano sottotetto/sgombero attualmente attrezzato come lavanderia/ripostiglio (Allegato A - lotto 1 - foto 12). Per quanto riguarda quest'ultimo, la scrivente non ha reperito la consistenza rilevata nel titolo edilizio recuperato (Allegato "C - lotto 1") e peraltro riportato nell'atto di provenienza. E' apparso però in sede di sopralluogo che la scala di accesso in muratura che dall'appartamento raggiunge il sottotetto (Allegato "A - lotto 1" - foto 12), abbia elementi costruttivi che ne denotano una preesistenza storica; non è chiaro pertanto perché nelle tavole progettuali sia stata rappresentata solo la scala e non l'ingombro che invece viene indicato come accessorio nella consistenza catastale del 20.10.1994 (Allegato "B - lotto 1"). Risulta inoltre con "accesso esclusivo" dalla [REDACTED] un'altra grande porzione di sottotetto, inutilizzata e NON utilizzabile ("emergono" le strutture delle volte sottostanti - Allegato "A - lotto 1" - foto 13). Non è chiaro alla scrivente se l'ingombro di quest'ultimo rappresenti solo la proiezione sottostante dell'alloggio in disamina o anche l'estradosso di appartamenti adiacenti (Allegato "A - lotto 1" - foto 13). A parte i due lati "aperti" posti verso nord ed ovest, l'unità confina con altre proprietà residenziali private ed il pianerottolo condominiale. L'esposizione verso nord/ovest è buona ed aperta verso il tracciato della pista ciclabile (ex sedime ferrovia) ma priva di visuali panoramiche di pregio e la superficie commerciale totale dell'alloggio, comprensiva di una quota dello sgombero "utilizzabile", risulta pari a circa 130.00 mq. Aspetto di notevole pregio commerciale appare la vicinanza alle spiagge poste lungo il litorale del Comune di Santo Stefano al Mare, comodamente raggiungibili a piedi attraversando il vicolo pedonale perpendicolare alla Via Roma, denominato Via Venezia (già vico dell'Arco) (Allegato "A - lotto 1" - foto 1). Per una visione generale della proprietà si allega la lanimetria catastale risalente all'ottobre 1994 (ALLEGATO "B - lotto 1") e la rappresentazione planimetrica redatta dalla scrivente dello stato rilevato (giugno 2022 e confermata a dicembre 2023 - ALLEGATO "D - lotto 1") dalla quale verranno evidenziate le differenze descritte.

VALUTAZIONE (già fornita ad ottobre 2022 e confermata nella presente stesura):

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita dell'unità residenziale tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, **fermo restando la collocazione centrale dell'immobile e la vicinanza al mare (circa mt. 50,00 dalle spiagge più vicine), elemento NON trascurabile vista la fruibilità prevalente da parte di proprietari di "seconde case"**.

La valutazione terrà in considerazione gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei



punti seguenti:

- zona di collocazione ed esposizione;
- stato attuale del manufatto;
- vicinanza al mare;
- livello di finitura e stato manutentivo generale;
- situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).

↓

Superficie totale alloggio + quota parte sottotetto/sgombero circa mq. 130.00

VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO e senza incidenza quota usufrutto)

Preso atto di un mercato immobiliare pressochè invariato rispetto all'ottobre 2022, la scrivente ritiene di non avere riscontrato elementi ulteriori che possano incidere in più e/o meno rispetto alla precedente valutazione confermandone pertanto la medesima cifra.

€ 330.000,00

↓

- CALCOLO INCIDENZA USUF

calcolato sulla nuda proprietà

rendita annua = valore di mercato x 1,25% saggio interesse legale (D.M. 12.12.2013)

↓

rendita annua = € 330.000,00 x 1.25% = € 4.125,00

↓

usufruttuaria di 84 anni compiuti → coefficiente da applicare 16

↓

rendita annua x coefficiente usufrutto = € 4.125,00 x 16 = € 66.000,00 VALORE quota 1/1

USUFRUTTO

↓

- VALORE COMMERCIALE 1/1 NUDA PROPRIETA'

(Valore commerciale 1/1 nuda proprietà – Valore 1/1 usufrutto)

↓

€ (330.000,00 – 66.000,00) = € 264.000,00

VALORE DI MERCATO 100% nuda proprietà LOTTO 1: € 264.000,00

RISPOSTA della C.T.U. al QUESITO "2":

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un complesso residenziale la cui edificazione risale almeno tra il 1800/primi '900, **la scrivente ritiene NON possano essere prese in considerazione ulteriori ipotesi di frazionamento della stessa che richiederebbero inevitabilmente modifiche delle murature, nella maggior parte dei casi portanti.**

Infatti, l'alloggio attuale è stato ricavato da un "frazionamento" di un grande appartamento patronale dei primi del '900 come documentato dall'accesso atti effettuato dalla scrivente presso il Comune di Santo



Stefano al Mare per il qual è emersa:

✓ **Concessione edilizia N. 1388/91 (Allegato "C - lotto 1")**, intestata

lavori di consolidamento strutturale e ristrutturazione interna, presentata il 28/02/1991 e rilasciata il 31/05/1991.

N.B.: la pratica non riguarda esclusivamente l'alloggio in disamina. Si è provveduto pertanto a predisporre un allegato specifico per entrare nel merito dello stato rilevato dell'appartamento confrontato con lo stato autorizzato (**Allegato "D - lotto 1"**).

Inoltre, le facciate dotate di serramenti/aerazioni sono solamente due, aspetto che andrebbe ad inficiare nell'eventuale creazione di nuovi vani residenziali che dovrebbero necessariamente essere progettati in conformità al D.M. 05 luglio 1975 (istruzioni ministeriali in materia di parametri igienico-sanitari).

✓ La C.T.U. alla luce di quanto sopra descritto, conferma la **NON COMODA DIVISIBILITA'** "lotto 1" in disamina rispetto alle quote di comproprietà del 50% in capo

✓ Non risulta pertanto necessario sviluppare il punto 3) del quesito.

Allegati alla perizia (LOTTO 1):

- Allegato "A - lotto 1": documentazione fotografica + CONFRONTI (tra giugno 2022 e dicembre 2023);
- Allegato "B - lotto 1": planimetria catastale + visura catastale alloggio attualmente in atti + estratto mappa;
- Allegato "C - lotto 1": stralcio titolo autorizzativo prelevato presso il Comune di Santo Stefano al Mare (Concessione Edilizia n. 1388 del 31.05.1991);
- Allegato "D - lotto 1": planimetria stato di fatto rilevato dalla scrivente e confronto schematico (dicembre 2023);



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

LOTTO 2 (box auto)**RISPOSTA della C.T.U. al QUESITO "1":****A box singolo (in autorimessa collettiva) a SANTO STEFANO AL MARE, via Roma per la quota di:**

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] to);
- 1/2 di nuda proprie [REDACTED]
- 1/1 usufrutto a favor [REDACTED]

L'immobile è posto al piano interrato di un'autorimessa collettiva privata e risulta accessibile percorrendo una rampa posta oltre un cancello ad apertura elettrica (Allegato "A - lotto 2" - foto 2).

Il garage risulta comodamente accessibile con qualunque tipo di autovettura essendo collocato in posizione "frontale" alla rampa di accesso; inoltre la corsia di manovra prospiciente è particolarmente ampia permettendo agevoli movimentazioni dei mezzi (Allegato "A - lotto 2" - foto 3).

Il BOX in disamina è dotato di serranda ad apertura manuale ed ha un'altezza interna netta di mt. 2.45.

Dal punto di vista costruttivo ed urbanistico l'ingombro del locale è conforme a quanto autorizzato (Concessione Edilizia n. 1428 del 05.01.1993 - Allegato "C - lotto 2").

La scrivente ha rilevato un'altezza interna del box pari a mt. 2.45 che si discosterebbe sensibilmente dall'altezza interna autorizzata pari a mt. 2.40; a tale proposito però, NON SI CONFIGURA difformità urbanistica in quanto la minima differenza rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 635 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, superficie 18, classe 02, consistenza 18 mq, rendita 104,12 Euro;

indirizzo catastale: VIA ROMA PIANOS1 SANTO STEFANO AL MARE, piano: S1,

[REDACTED] (1/2 usufrutto - [REDACTED] da proprietà).

1. INFORMAZIONI CONDOMINIALI:

Millesimi generali 13.36

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (riferim. Esercizio "ordinario 2023/2024"): **circa € 350.00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute **€ 0.00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia **€ 0.00**



2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che i titolari della NUDA PROPRIETA' attuali risultano:

[REDACTED] UTATO nonché attuale CONVENUTO) per la quota di $\frac{1}{2}$ di NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita del 23/03/1995 a firma Notaio Roberto Borri – Vigevano (MI) ai nn. Rep. 24228 – racc. 4387 di repertorio, registrato il 03/04/1995 a Vigevano ai nn. 621 – serie IV e trascritto il 01/04/1995 a Sanremo ai nn. Reg. gener. 2650 – reg. partic. 2070.

[REDACTED] di NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita del 23/03/1995 a firma Notaio Roberto Borri – Vigevano (MI) ai nn. Rep. 24228 – racc. 4387 di repertorio, registrato il 03/04/1995 a Vigevano ai nn. 621 – serie IV e trascritto il 01/04/1995 a Sanremo ai nn. Reg. gener. 2650 – reg. partic. 2070.

Invece, risultano USUFRUTTUARI i seguenti soggetti:

[REDACTED] a di $\frac{1}{2}$ (deceduto in data 04.11.2013);

[REDACTED] quota di $\frac{1}{1}$ (per “accrescimento” successivo alla morte

N.B.: Il diritto di usufrutto vitalizio era stato stipulato nell'atto di compravendita del 23.03.1995 con “diritto di accrescimento” che prevede, in caso di morte di uno dei due, che la [REDACTED] automaticamente assegn [REDACTED] l'altro. Quindi, visto che in data 04.11.2013 il S [REDACTED] deceduto, alla data odierna [REDACTED] essere titolare d [REDACTED] 100%.

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

a. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. 1428/92 (Allegato “C” – lotto 2) intestata [REDACTED] di costruzione parcheggio interrato, presentata il 04/06/1992, rilasciata il 05/01/1993 con il n. 1428.
- Istanza per ottenimento Certificato di Agibilità prot. 8842 del 18.11.1993 (Allegato “C” – lotto 2) completa di Attestazioni di conformità Impianti, Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato in data 03.12.1993 prat. 13617 e collaudo statico sottoscritto dall'Ing. Stefano Burlando di Sanremo . La scrivente precisa che nella disamina della documentazione reperita presso il Comune di Santo Stefano NON è stato individuato il “rilascio” del Certificato di Abilità.

N.B.: la pratica non riguarda esclusivamente il garage in disamina. Da un confronto tra lo stato autorizzato, la rappresentazione catastale e lo stato di fatto rilevato si ritiene che ci sia corrispondenza.

VALUTAZIONE (già fornita ad ottobre 2022 e confermata nella presente stesura):

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita del garage tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, **fermo restando la collocazione assolutamente strategica in particolare nei periodi di grande affluenza turistica con la conseguente carenza di parcheggi.**



Si ribadisce inoltre, come già specificato nella relazione depositata per l'E.I. n. 07/22, che la scrivente non ha rilevato elementi certi che possano impedire l'eventuale alienazione del "lotto 2" separatamente dal "lotto 1".

La valutazione terrà in considerazione gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

- zona di collocazione;
- vicinanza al mare (circa mt. 50,00 a piedi);
- stato attuale del manufatto;
- livello di finitura e stato manutentivo generale;
- situazione infrastrutturale.

↓

Superficie totale garage mq. 20,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO e senza incidenza quota usufrutto)

Preso atto di un mercato immobiliare pressochè invariato rispetto all'ottobre 2022, la scrivente ritiene di non avere riscontrato elementi ulteriori che possano incidere in più e/o meno rispetto alla precedente valutazione confermandone pertanto la medesima cifra.

€. 40.000,00

↓

- CALCOLO INCIDENZA USUFRUTTO (quota 1/1 [redacted] calcolato sulla nuda proprie [redacted])
rendita annua = valore di mercato x 1,25% saggio interesse legale (D.M. 12.12.2013)

↓

rendita annua = €. 40.000,00 x 1.25% = €. 500,00

↓

usufruttuaria di 84 anni compiuti → coefficiente da applicare 16

↓

rendita annua x coefficiente usufrutto = €. 500,00 x 16 = €. 8.000,00 VALORE quota 1/1

USUFRUTTO [redacted]

↓

- VALORE COMMERCIALE 1/1 NUDA PROPRIETA' [redacted]

(Valore commerciale 1/1 nuda proprietà – Valore 1/1 usufrutto)

↓

€. (40.000,00 – 8.000,00) = €. 32.000,00

VALORE DI MERCATO 100% nuda proprietà LOTTO 2: €. 32.000,00



RISPOSTA della C.T.U. al QUESITO “2”:

- ✓ Vista la consistenza del locale, nonché la relativa destinazione d’uso a garage, appare evidente che non siano possibili “frazionamenti” volti ad un duplice utilizzo/commercializzazione.
- ✓ Non risulta pertanto necessario sviluppare il punto 3) del quesito.

Allegati alla perizia (LOTTO 2):

- Allegato “A - lotto 2”: documentazione fotografica;
- Allegato “B - lotto 2”: planimetria catastale + visura catastale alloggio attualmente in atti + estratto mappa;
- Allegato “C - lotto 2”: stralcio titolo autorizzativo prelevato presso il Comune di Santo Stefano al Mare (Concessione Edilizia n. 1428 del 05.01.1993) + istanza di AGIBILITA’ + allegati prodotti.

Quanto sopra la scrivente ritiene di avere adeguatamente sviluppato e riscontrato ad evasione dell’incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ulteriori approfondimenti se si ritenessero necessari.

Imperia, 25.01.2024

il tecnico incaricato
Geom. PAOLA FERRO

