Comune di Triora, Corso Italia n.7, 18010 - Triora (IM)

Oggetto:

Immobile Sisto in Triora – Via Cava – Identificato N.C.E.U. F. 28 MAP. 440 – Oggetto ordinanza sindacale n. 26/2022 prot. 016 del 31.08.2022.

PERIZIA DI STIMA

IL RESPONSABIE DELL'U.T.C.

PREMESSO che:

- a seguito di evento meteorico, in data 29/08/2022, si è verificato il parziale crollo di un edificio sito in Triora e identificato al catasto con il Foglio 28 Mappale 440;
- a seguito del crollo, il Comune di Triora, ha provveduto ad emettere Ordinanza Sindacale n. 26 per la messa in sicurezza dell'edificio agli eredi della proprietà;
- i termini per intervenire erano decorsi infruttuosamente, il Comune si è dovuto attivare con i propri mezzi all'esecuzione delle opere a spese della proprietà;

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Settore Tecnico n. 495/75 del 21/09/2022, con cui si affidava al tecnico Ing. Roggeri Giovanni l'incarico per la verifica statica e la direzione lavori per il progetto di consolidamento dell'edificio;
- la Determinazione del Settore Tecnico n. 496/76 del 23/09/2022, con cui si affidavano i lavori alla ditta Edil Kakan;
- la Determinazione del Settore Tecnico n. 660/99 del 20/12/2022, con cui si approvava la documentazione attestante l'ultimazione dei lavori e la rimozione del pericolo per la pubblica incolumità;

TENUTO CONTO che in relazione all'immobile identificato con il fg. 28 mapp. 440 – oggetto dell'ordinanza sindacale n. 26-2022, a seguito della quale si è provveduto alla completa demolizione della parte di rudere non crollato, si può evidenziare quanto segue:

- l'immobile oggetto della presente perizia sarebbe stato di difficile commerciabilità a causa del suo stato di conservazione e della sua collocazione.
- In merito alla sua conservazione si presentava come "rudere", dove il tetto risultava crollato come anche parte dei solai interni.
- In merito alla collocazione, lo stesso era posto lungo un vicolo piuttosto stretto e caratterizzato da scalini che rendono impossibile l'avvicinamento del materiale edile necessario alla ristrutturazione

pesante con autocarri e trattori, la discesa sarebbe potuta avvenire esclusivamente con l'ausilio di "motocarrette".

- La **localizzazione della zona** è stata rilevata dal **sito GEOPOI,** di cui si riporta di seguito un estratto.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: IMPERIA

Comune: TRIORA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

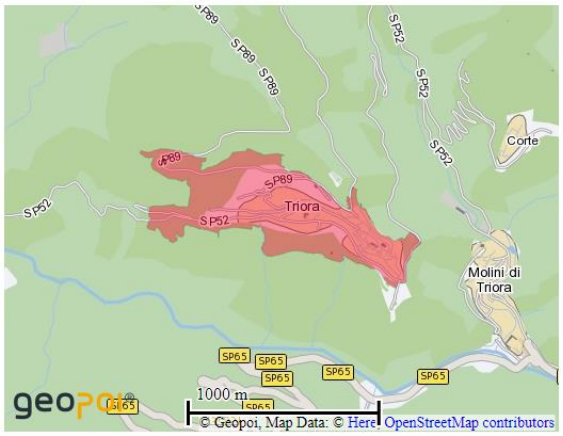
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	900	L	3,1	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	660	L	1,9	2,6	L
Autorimesse	Normale	430	560	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	485	720	L	2,1	3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



- Ai fini della valutazione è anche necessario tener presente che il Comune di Triora si trova nell'entroterra e dista circa 35 km dalla costa ed è posto ad una quota di m 765 slm; per raggiungerlo è necessario percorrere la Strada Provinciale 548 della Valle Argentina che è caratterizzata da curve e controcurve che rendono la percorribilità piuttosto impegnativa per dei mezzi di lavoro, questo determina di conseguenza un aumento dei costi medi relativi ad una ristrutturazione pesante.

- In base alle **quotazioni dell'OMI** per l'edilizia Residenziale il valore massimo per un'abitazione civile in normale stato di conservazione è di **euro 900 a mq** considerando che l'importo medio a mc per una costruzione nuova riportato dal ***Prezzario Regionale 2022*** è di euro **474,00 a mc** che corrisponde a circa euro **1.422,00 euro a mq,**

Visto quanto sopra riportato, si può considerare che l'immobile sarebbe risultato di difficile commerciabilità in quanto oltre al costo di costruzione si sarebbero anche dovuti sommare i costi di demolizione e smaltimento delle parti non più recuperabili.

CONSIDERATO che l'immobile in questione non era accatastato, e il valore venale dello stesso può essere quantificato in euro 1.500,00, per le motivazioni sopra riportate;

TENUTO CONTO che l'intervento di euro 28.075,05 eseguito a fronte della Determinazione del Settore Tecnico n 496/76 del 29/09/2022, di cui può essere attribuito per euro 5.000,00 l'intervento di demolizione delle parti ancora pericolanti e la restante somma si può considerare relativa ai successivi interventi di ripristino della viabilità e realizzazione della piazzetta;

Comune di Triora, Corso Italia n.7, 18010 - Triora (IM)

VISTO QUANTO SOPRA

Alla luce di quanto sopra relazionato si può sostenere che tale edificio, per la sua collocazione e per il suo stato di conservazione pur essendo posto nel centro storico di Triora che fa parte dei borghi più belli d'Italia, ha un valore residuale nullo in quanto i costi di ristrutturazione risultano superiori ai valori di mercato per la sua vendita.

Triora, 15/04/2024

Il Resp. Ufficio Tecnico

Arch. Leone Antonino