

OGGETTO: PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI IMMOBILE SITO IN DIANO MARINA, VIA ROMA EST, N° 7 DI PROPRIETA' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

PREMESSE: Il sottoscritto Geometra CARAFFI Enrico, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Imperia al n° [REDACTED] con studio in [REDACTED] via [REDACTED] libero professionista, ho ricevuto incarico dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di comproprietaria per ¼ dell'immobile, di procedere alla stesura della presente perizia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

In seguito a detto incarico ho provveduto a recarmi in Diano Marina, via Roma est civico 7, per prendere atto dello stato dell'immobile oggetto di stima ed ho potuto accertare quanto segue.

Negoziò:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra di un edificio sito nell'abitato di Diano Marina (IM) in via Roma est civico 7, composto dal piano terra destinato ad attività commerciali e tre piani sovrastanti con destinazione residenziale.

L'impianto edilizio del fabbricato risale al decennio tra il '60 e il '70, con conseguente tipologia edilizia, costruttiva, impiantistica dell'epoca.

Il locale, attualmente non in uso, era precedentemente adibito a bar gelateria, è costituito da un ampio locale su due livelli, servizi igienici, locale ex cucina, due ampie vetrate con ingresso sulla via pubblica, due finestre nel retro con vista su una piccola corte di proprietà [REDACTED]. Sono presenti ancora gli arredi e attrezzature per la somministrazione, il bene, pur non essendo più in buon stato di manutenzione, non necessita di interventi manutentivi urgenti, sicuramente è bisognoso di una totale tinteggiatura di pareti e soffitti e di un adeguamento dell'impianto elettrico. L'altezza netta interna varia da m. 2,90 a m. 3,60.

Magazzino:

Posto nel retro con accesso dal cortile di proprietà, porta di ingresso in metallo, il locale ha le pareti e soffitto annerite a seguito di un piccolo incendio. Nel complesso è in mediocre stato di manutenzione, necessita di un totale rifacimento della tinteggiatura, parte di intonaco e pavimento. L'unità immobiliare non è direttamente collegata al negozio.

Corte esterna:

La corte esterna è confinante con l'edificio condominiale su due lati, uno lungo tutto il lato posteriore l'altro laterale con distacco da altro edificio. Ha due accessi uno da via Roma,

l'altro da Piazza Jacopo Virgilio. L'intera corte è gravata da servitù di passaggio a favore della particella 717 per raggiungere un grande parcheggio e a favore dell'edificio, particella 514, di cui è parte il bene oggetto di stima costituito in condominio, infatti sono presenti due accessi al fabbricato.

Trasformando una finestra in porta finestra, è possibile collegare la corte direttamente al negozio. La forma geometrica della corte particella 503, è rettangola su entrambi i lati, larga circa 3,00 ml nel retro e 4,00 ml il tratto laterale che unisce la particella 717 a via Roma.

La servitù di passaggio in essere, riduce notevolmente il valore commerciale del bene, rispetto ad un uso esclusivo da parte della proprietà.

La situazione dell'unità immobiliare è altresì illustrata nell'allegata documentazione fotografica.

Identificazione catastale:

Dati intestatari:

██████████ (cf: ██████████) – Proprietaria per 1/4;

██████████ (cf: ██████████) – Proprietario per 1/4;

██████████ (cf: ██████████) – Proprietario per 2/4.

Negozio: sez. urb. DM, F° 1, particella 514, sub. 36, Cat. C/1, cl 8, Consistenza 96 mq.,
Dati di Superficie mq 104;

Magazzino: sez. urb. DM, F° 1, particella 514, sub. 26, Cat. C/2, cl 4, consistenza 10 mq;

Corte esterna: sez. Diano Marina, F° 1, particella 503, ORTO IRRG, classe 1, superficie mq. 184;

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità edilizia: Non conforme, ma regolarizzabile.

In riferimento alla ex L. 47/85, l'immobile in oggetto allo stato attuale, non è gravato da istanza di condono edilizio e non esistono altresì richieste di permesso di costruire in corso di definizione.

Tuttavia non risulta siano state presentate pratiche edilizie per la realizzazione delle tramezze interne per la creazione della cucina e dei servizi igienici.

Conformità catastale: non conforme, ma regolarizzabile.

La planimetria catastale del negozio non corrisponde allo stato dei luoghi attuale, infatti appare un unico locale senza divisioni interne, non sono indicati i locali cucina e servizi igienici.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Dopo accurata analisi del mercato immobiliare della zona si evince una situazione di generale difficoltà con l'offerta che prevale sulla domanda, in linea con la condizione del mercato immobiliare a livello nazionale, nonostante ciò si evince l'esistenza di un mercato con prezzi certi di beni similari al bene da stimare.

Pertanto per determinare il valore venale del bene immobile all'attualità, si intende procedere con il criterio del Valore di Mercato, che prevede come unico fondamento logico di stima, la comparazione tra il bene da stimare e altri beni similari con prezzi noti e simili caratteristiche.

Il principio fondamentale del procedimento applicato, concettualmente si può definire come la considerazione che sia il mercato a fissare il prezzo di un immobile, allo stesso modo in cui il mercato ha già precedentemente determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto.

Pertanto in considerazione di quanto sopra e considerate le caratteristiche estrinseche quali, principalmente, la posizione, disponibilità di parcheggio e le caratteristiche intrinseche, quali lo stato di manutenzione, la superficie del locale, gli impianti, l'ampiezza delle vetrate sul marciapiede, si è nella condizione di determinare il più probabile valore di stima.

L'indagine di mercato ha prodotto una indicazione dei prezzi variabile, a causa dell'andamento del mercato in costante declino, che ha colpito in modo particolare gli immobili a destinazione commerciale rispetto le unità residenziali, la cui media ha indotto a determinare il valore medio di mercato pari a € 2.850,00 per il negozio. Per la valutazione del magazzino è necessario applicare un coefficiente correttivo della superficie pari a 0,30, pertanto si ha $\text{mq. } 10,00 \times 0,30 = \text{mq. } 3,00$.

Per la valutazione della corte esterna sono necessarie alcune riflessioni: bisogna anzitutto considerare l'esistenza del gravame della servitù di passaggio su tutto il sedime, ragione per cui, considerando la forma geometrica lunga e stretta, l'utilizzo reale ed esclusivo a favore della proprietà, è sostanzialmente inesistente. Il sedime deve essere lasciato sgombero da ogni oggetto che può limitare o impedire il passaggio e utilizzato al solo scopo di transito pedonale, sostanzialmente ha un esiguo valore commerciale. Normalmente le superfici di ornamento, quali corti e cortili, hanno un'incidenza del 10% della superficie fino ai primi 25 mq e l'eccedenza calcolata al 2%; in questo caso sarebbe $20\% \text{ di } 25 \text{ mq} = 5,00 \text{ mq}$, il 2% della restante superficie $159,00 \text{ mq} \times 2\% = 3,18 \text{ mq}$ per un totale di mq. 8,18.

Quindi si ha $8,18 \times \text{€}/\text{mq} \times 2.850 = \text{€} 23.313,00$, in considerazione di quanto sopra esposto è necessario un ulteriore deprezzamento del valore: $\text{€} 23.313,00 \times 0,35 = \text{€} 8.159,55$

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di stima si articola come di seguito:

Negozio: mq. 96,00 x €/mq 2.850,00 =	€ 273.600,00
Magazzino mq. 3,00 x €/mq 2.850,00 =	€ 8.550,00
Corte esterna:	€ 8.159,00
TOTALE VALORE DI STIMA:	€ 290.309,00
VALORE DELLA QUOTA [REDACTED] PARI A ¼ =	€ 72.577,00

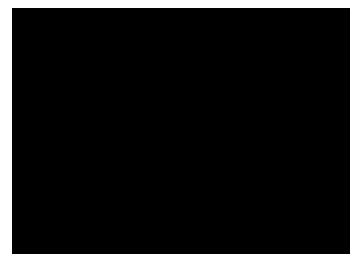
La valutazione non tiene conto delle spese tecniche e amministrative per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio e catastale, che ammontano indicativamente a € 2.000,00.

Ad evasione dell'incarico conferitomi.

Imperia, 19.10.2022

Allegati:

- *Visura catastale negozio*
- *Visura catastale magazzino*
- *Visura catastale corte*
- *Planimetria catastale negozio*
- *Planimetria catastale magazzino*
- *Estratto di mappa*
- *Documentazione fotografica*
- *Elaborato grafico stato attuale*



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2022

Dati identificativi: Comune di **DIANO MARINA (D297) (IM)**

Sez. Urb. **DM Foglio 1 Particella 514 Subalterno 36**

Classamento:

Rendita: **Euro 4.214,29**

Categoria **C/1^a**, Classe **8**, Consistenza **96 m²**

Indirizzo: CORSO ROMA Piano T

Dati di superficie: Totale: **104 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2015 Pratica n. IM0034344 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10576.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di **DIANO MARINA (D297) (IM)**
Sez. Urb. **DM Foglio 1 Particella 514 Subalterno 36**

DIVISIONE del 10/12/1983 Pratica n. 175793 in atti dal 17/10/2001 **DIVISIONE** (n. 474.1/1983)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DIANO MARINA (D297A) (IM)**
Foglio 1 Particella 514

> **Indirizzo**

CORSO ROMA Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2015 Pratica n. IM0034344 in atti dal 09/04/2015 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 10576.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 4.214,29
Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 96 m²

DIVISIONE del 10/12/1983 Pratica n. 175793 in atti dal
17/10/2001 DIVISIONE (n. 474.1/1983)
Notifica in corso con protocollo n. 175804 del
17/10/2001

> **Dati di superficie**

Totale: 104 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/12/1983, prot. n. 474

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

- > 1. ██████████ (CF ██████████)
nato a IMPERIA (IM) il 14/12/1973
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
- > 2. ██████████ (CF ██████████)
nato a SORAGNA (PR) il 15/11/1940
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 1)
- > 3. ██████████ (CF ██████████)
nata a IMPERIA (IM) il 05/09/1966
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/2006 - UU Sede IMPERIA (IM) Registrazione Volume 683 n. 44 registrato in data 04/12/2006 - SUCC. IN MORTE DI ██████████ Voltura n. 12233.1/2006 - Pratica n. IM0161645 in atti dal 18/12/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2022

Dati identificativi: Comune di **DIANO MARINA (D297) (IM)**
Sez. Urb. **DM Foglio 1 Particella 514 Subalterno 26**

Classamento:

Rendita: Euro 34,60

Rendita: Lire 67.000

Categoria C/2⁹¹, Classe 4, Consistenza 10 m²

Indirizzo: CORSO ROMA Piano T

Dati di superficie: Totale: 12 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **DIANO MARINA (D297) (IM)**
Sez. Urb. **DM Foglio 1 Particella 514 Subalterno 26**
Partita: **2397**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DIANO MARINA (D297A) (IM)**
Foglio 1 Particella 514

> **Indirizzo**

CORSO ROMA Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 34,60
Rendita: Lire 67.000
Categoria C/2^a, Classe 4, Consistenza 10 m²

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di superficie**

Totale: 12 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/01/1969, prot. n. 22

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

- > 1. ██████████
(CF ██████████
nato a IMPERIA (IM) il 14/12/1973
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
- > 2. ██████████ Mario (CF ██████████
nato a SORAGNA (PR) il 15/11/1940
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 1)
- > 3. ██████████
(CF ██████████
nata a IMPERIA (IM) il 05/09/1966
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/2005 - UU Sede IMPERIA (IM) Registrazione Volume 683 n. 44 registrato in data 04/12/2006 - SUCC. IN MORTE DI ██████████ Voltura n. 12233.1/2006 - Pratica n. IM0161645 in atti dal 18/12/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2022

Dati identificativi: Comune di **DIANO MARINA (D297A) (IM)** Sezione **DIANO MARINA**
Foglio 1 Particella 503

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 14,44 Lire 27.968
 agrario Euro 4,28 Lire 8.280

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe 1

Superficie: 184 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 02/05/1973

> **Dati identificativi**

Comune di **DIANO MARINA (D297A) (IM)**
Sezione **DIANO MARINA**
Foglio 1 Particella 503
Partita: 2155

Impianto meccanografico del 02/05/1973

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 14,44 Lire 27.968
 agrario Euro 4,28 Lire 8.280

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe 1

Superficie: 184 m²

Impianto meccanografico del 02/05/1973

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

- > 1. ██████████
(CF ██████████)
nato a IMPERIA (IM) il 14/12/1973
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
- > 2. ██████████ (CF ██████████)
nato a SORAGNA (PR) il 15/11/1940
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 1)
- > 3. ██████████
(CF ██████████)
nata a IMPERIA (IM) il 05/09/1966
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/2005 - UU Sede IMPERIA (IM) Registrazione Volume 683 n. 44 registrato in data 04/12/2006 - SUCC. IN MORTE DI ██████████ Voltura n. 12234.1/2006 - Pratica n. IM0161645 in atti dal 18/12/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULO 10
P. 2 del 1981



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

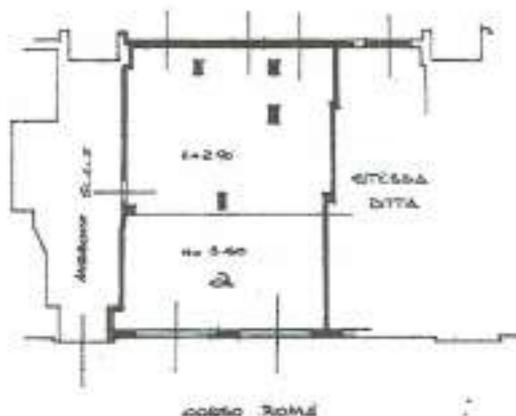
LA. 09/08/70-09008 14 APRILE 1981, N. 400

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DIANO MARINA Via ROMA EST

Ditta [REDACTED] (PR) [REDACTED] NA [REDACTED] PA [REDACTED] A [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di IMPERIA

74 a 514/2



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

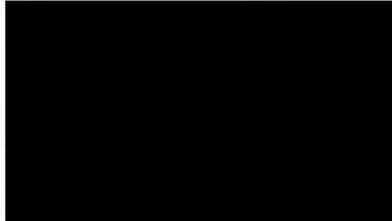
DATA **10 DIC. 1983**

PROT. N° (mod. 44)

✓ 474/2

~~10 PROV~~
✓ 474-B/13
CAT C/1

A



Ultima planimetria in atti

REGOLAMENTO
10/11/63



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
175 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

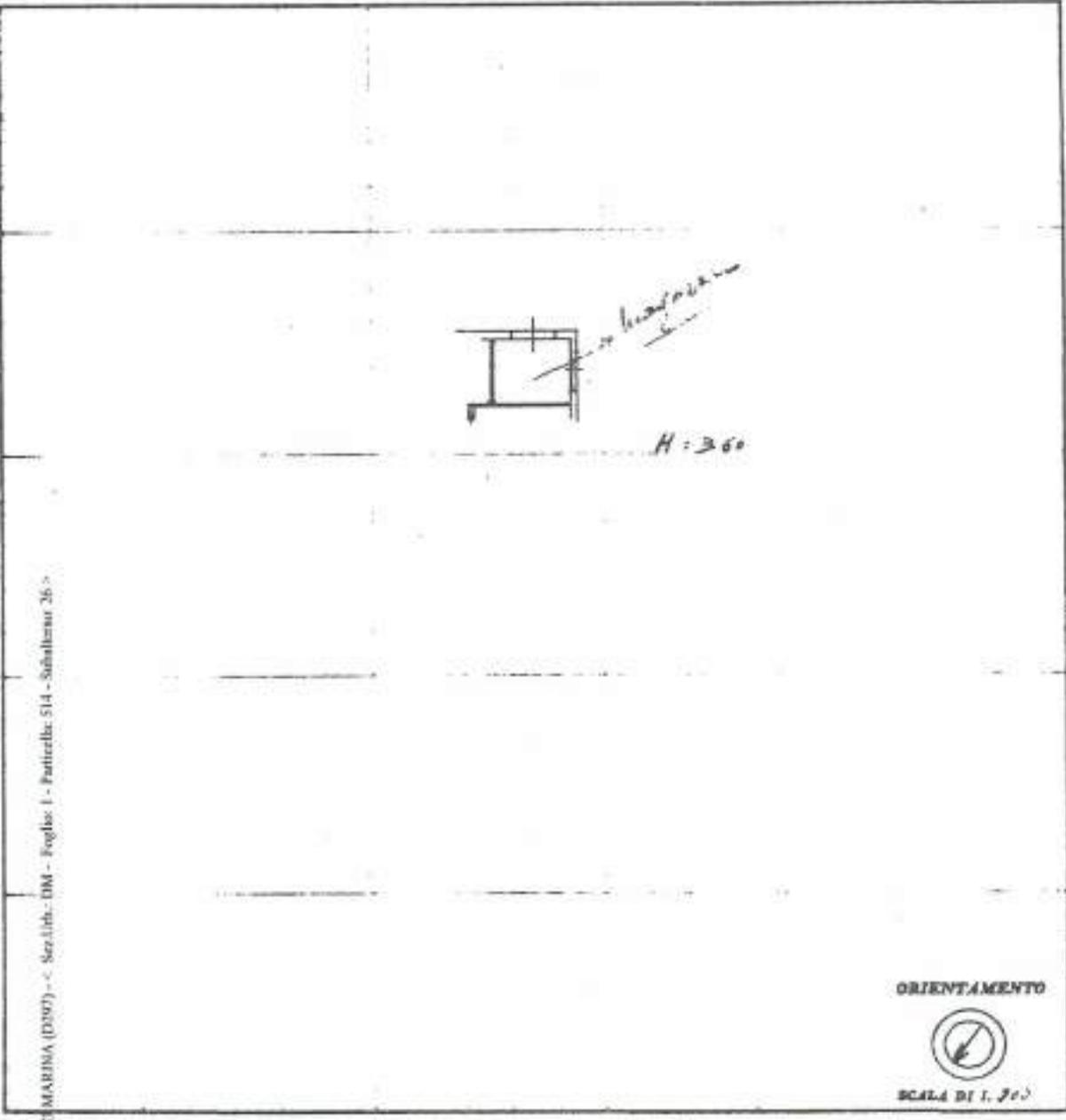
Libre
20

(A. DECRETO-LIQUIDAZIONE N. 474 DEL 28.12.1963)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DIANO MARINA Via CORSO ROMA

Distanza M. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di IMPERIA



DIANO MARINA (D197) - c. Sez. Urb. - DM - Foglio: 1 - Particella: 514 - Subalterno: 26.5

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 9 GEN. 1969

PROG. N. 22/69

M. 22 - 5/69



N=4200

Direzione Provinciale di Imperia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore



E=28100

1 Particella: 514

Via. Tel (0.99 euro)

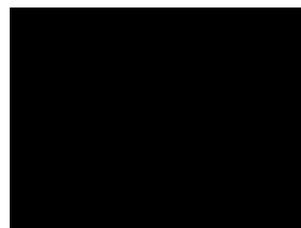


PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI IMMOBILE SITO IN DIANO
MARINA (IM), VIA ROMA EST N° 7 C. F. F°1 PARTICELLA 514 –
503. PROPRIETA [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] –
[REDACTED] [REDACTED]

OGGETTO:

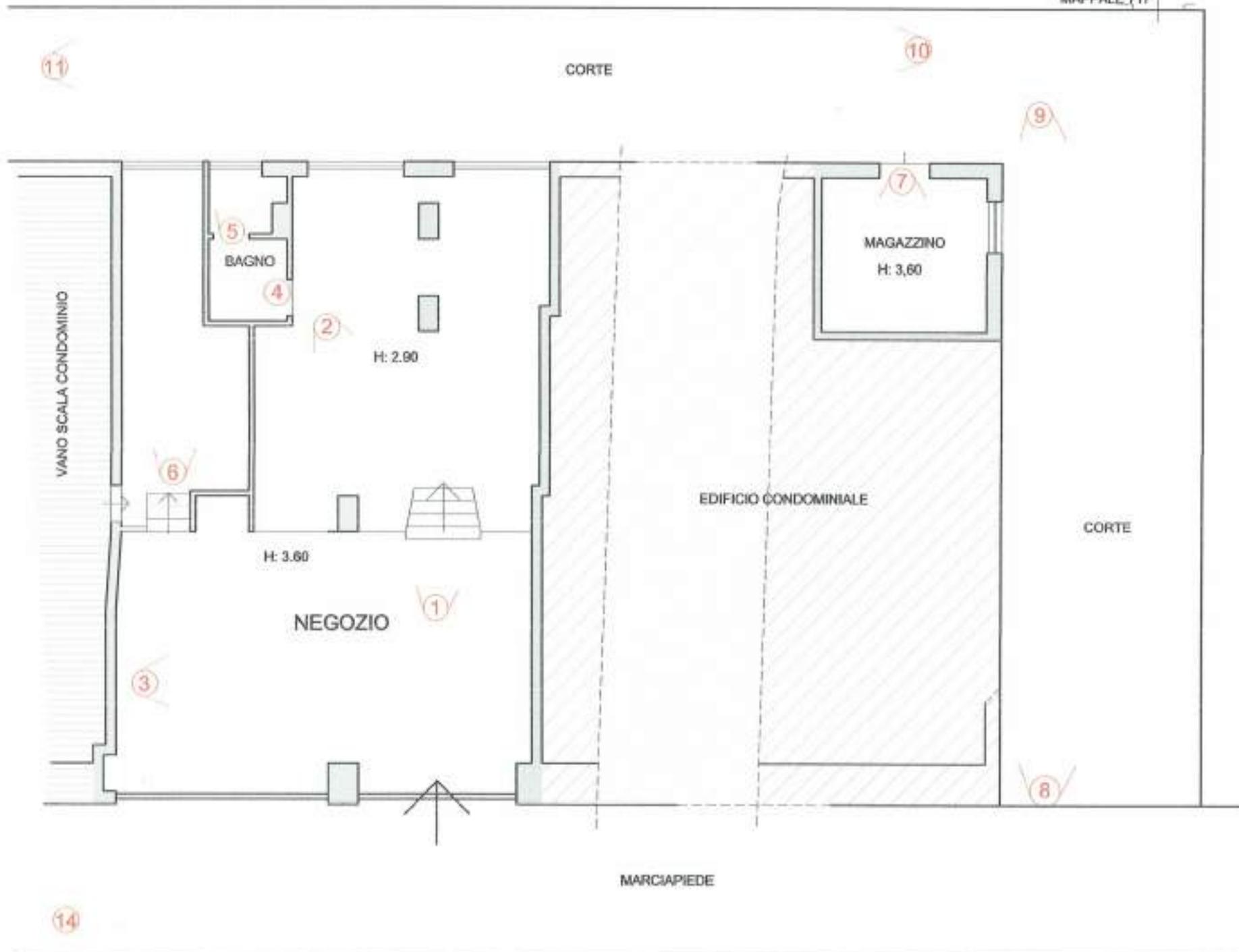
- *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

DATA, OTTOBRE 2022



10





CORTE

MAGAZZINO
H: 3,60

H: 2,90

EDIFICIO CONDOMINIALE

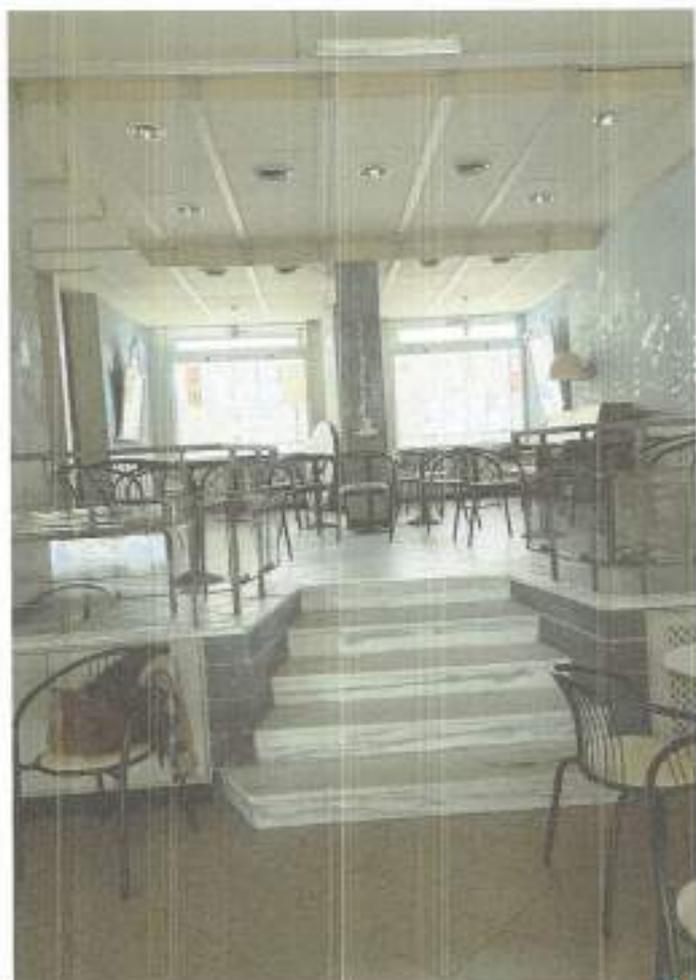
CORTE

H: 3,60

NEGOZIO

MARCIAPIEDE





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

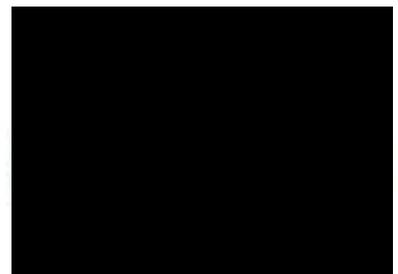


PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI IMMOBILE SITO IN DIANO
MARINA (IM), VIA ROMA EST N° 7 C. F. F°1 PARTICELLA 514 –
503. PROPRIETA [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] –
[REDACTED] [REDACTED].

OGGETTO:

- *ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE*

DATA OTTOBRE 2022





PIANTA PIANO TERRA

VIA ROMA est