

GEOM. GIORGIO DEL CANE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]

(N.2/2021 R.G.)

**Relazione di stima
sul valore venale
dei compendi immobiliari
proprietà**

[REDACTED]

in

IMPERIA

Via Nizza snc
Via Caramagna
Piazza Roma



OGGETTO DELL'INCARICO

Il Giudice delegato del Tribunale Ordinario di Imperia Sezione Civile- Ufficio Procedure concorsuali Concordato prev. n. 2 /2021 - [REDACTED] [REDACTED] ha nominato il sottoscritto perito estimatore Geometra Giorgio DEL CANE nato a [REDACTED] [REDACTED], con studio in [REDACTED] e, [REDACTED], iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale e all'Albo dei Geometri della provincia di Imperia col n.ro 1408, affidandogli l'incarico di redigere la stima dei seguenti immobili sotto indicati, espletando le verifiche e gli accertamenti meglio descritti nella istanza del liquidatore giudiziale datata 6.12.2023, unitamente alla verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli insistenti sugli immobili oggetto di incarico per come risultanti dai Registri dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare”:

A) COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN IMPERIA, VIA NIZZA

costituito da tre autorimesse così censite (S.E.&O.) al Catasto fabbricati al foglio 5, sezione PM, mappale 828, sub 12, sub 13 e sub 14 e di un'area urbana di 909 mq censita Catasto fabbricati al foglio 5, sezione PM, mappale 828, sub 15;

B) IMMOBILE SITO IN IMPERIA, VIA CARAMAGNA

costituito da un magazzino così censito (S.E.&O.) al Catasto fabbricati alla sezione Caramagna, foglio 6, mappale 573 sub 4, 577 sub 1 e mappale 578 sub 4 graffati, di superficie totale catastale di 159 metri quadrati;

C) POSTI AUTO SITI IN IMPERIA – PIAZZA ROMA

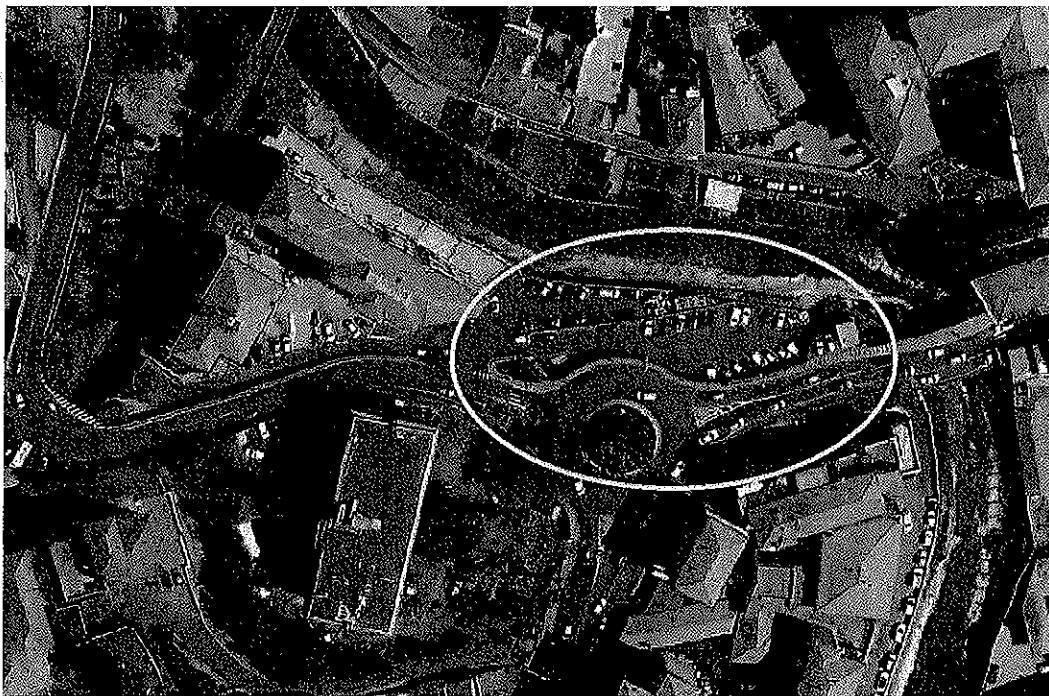
costituiti da quattro posti auto scoperti, così censiti (S.E.&O.) al Catasto fabbricati al foglio 6, sezione PM, mappale 348, sub 16, sub 18, sub 19 e mappale 306 sub.15



PRIMO

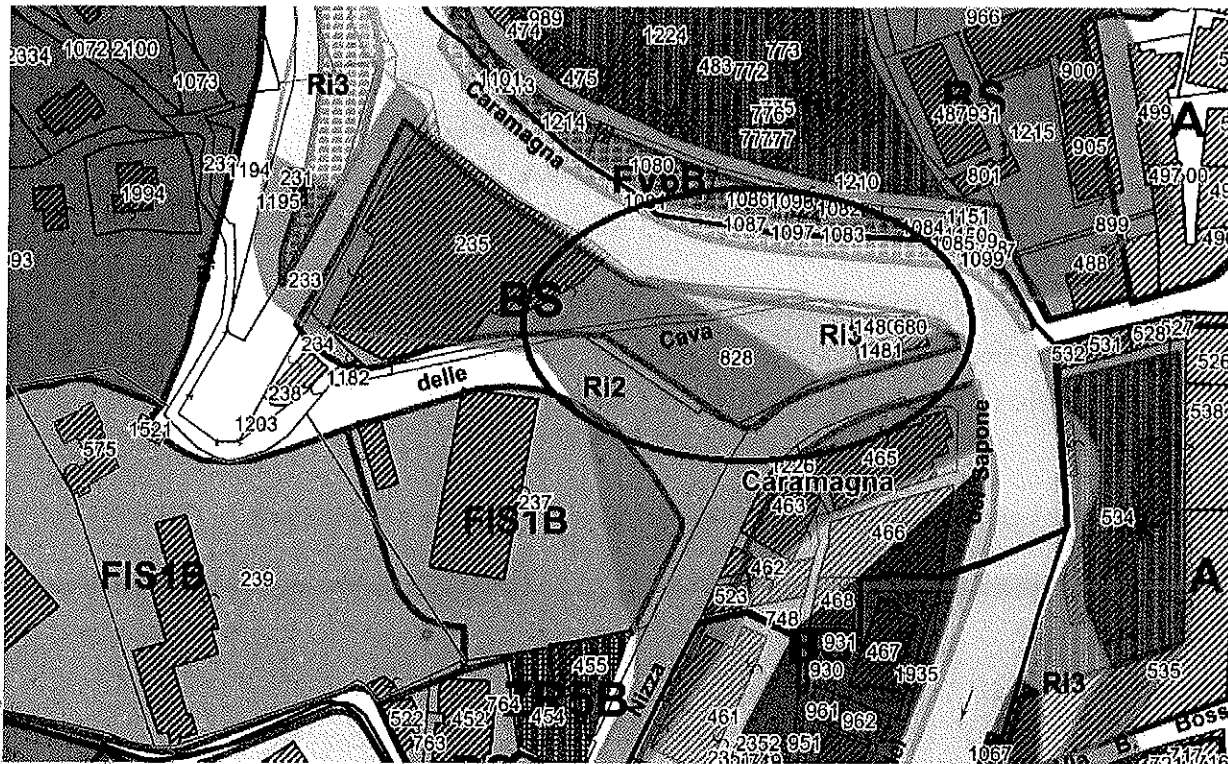
COMPENDIO IMMOBILIARE VIA NIZZA

La zona di interesse è caratterizzata prevalentemente da edifici di tipo residenziale alla periferia Ovest della città di Imperia, gode di facile accesso dalla Via Aurelia Ponente e dallo svincolo autostradale di "Imperia Ovest"



AMBITO P.R.G.

La zona di interesse nel P.R.G., indicata come "BS – zona residenziale satura", è soggetta a vincolo ai sensi DLgs 42 del 22 gennaio 2004 e D.M. 25 gennaio 1963 "zona di Porto Maurizio comprensiva di complessi caratteristici di bellezze naturali" e classificata nel Piano di Bacino in parte con "Rischio Medio – Ri2" (per l'88,6%) e a "Rischio Elevato – Ri3 (per il 3,4%)



Nelle zone "BS" comprensive di quelle parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia equilibrata e non suscettibile di sostanziali modificazioni, il P.R.G. pone come obiettivo prioritario il contenimento dell'edificato esistente allo stato attuale, con miglioramento delle infrastrutture di servizio di uso pubblico, individuate in zone strategiche.

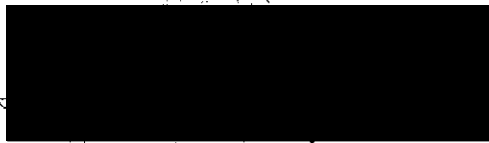
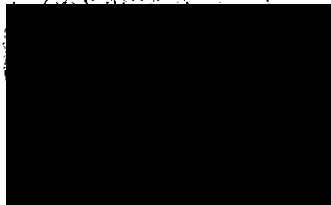
Sinteticamente i parametri edificatori consentiti sono i seguenti:

- 1) interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento parziale o totale della cubatura all'interno del lotto di costruzioni incongrue o fatiscenti, purchè trattasi di edifici costruiti dopo il 1942 e/o previa dimostrazione documentata dell'assoluta mancanza di valori architettonici e/o storico-artistici di rilievo.
- 2) Interventi di ristrutturazione urbanistica, come definita nell'art. 3 della Legge 457/1978, con possibilità di incremento della volumetria esistente; in questo caso è d'obbligo lo SUA.

NATURA E CARATTERISTICHE GENERALI

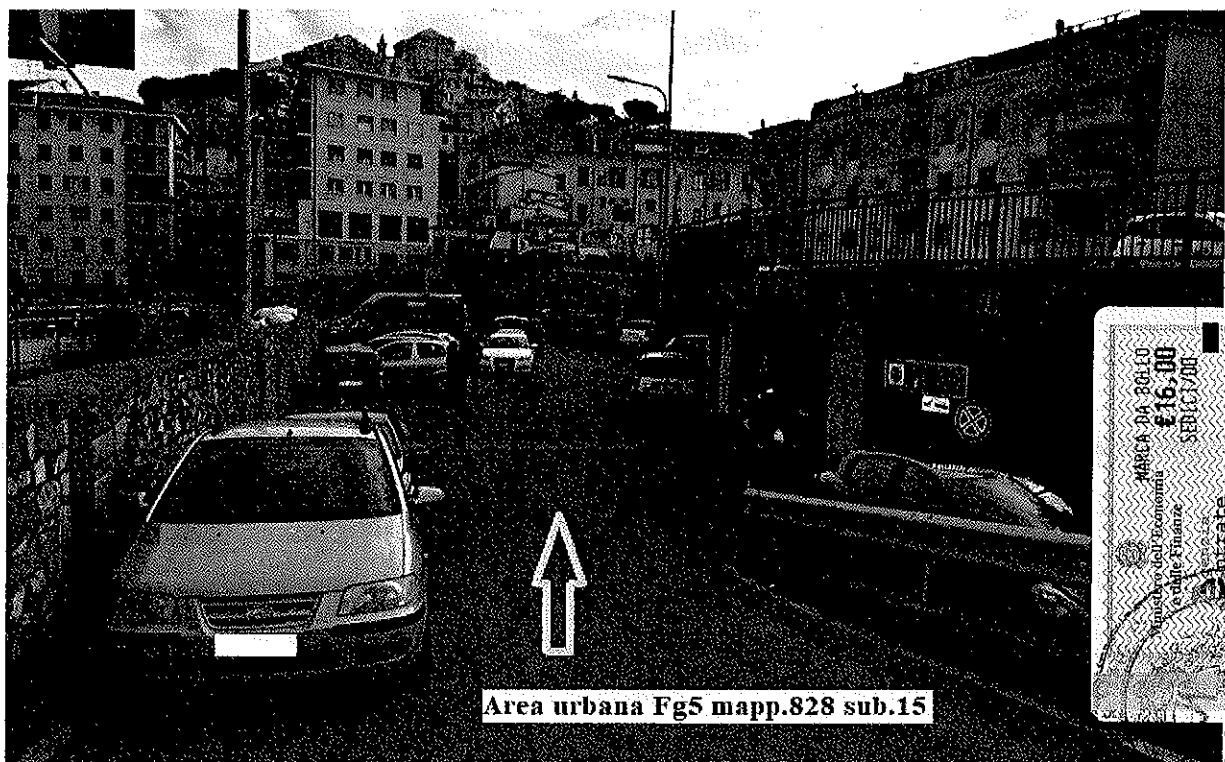
I beni oggetto di stima sono costituiti da tre autorimesse sottostanti il piano stradale di Via Nizza e da antistante area urbana suddivisa in posti auto scoperti.

Le tre autorimesse hanno struttura portante in cemento armato. Tamponature laterali in gasbeton e accesso tramite serranda metallica; l'area scoperta è asfaltata e suddivisa in

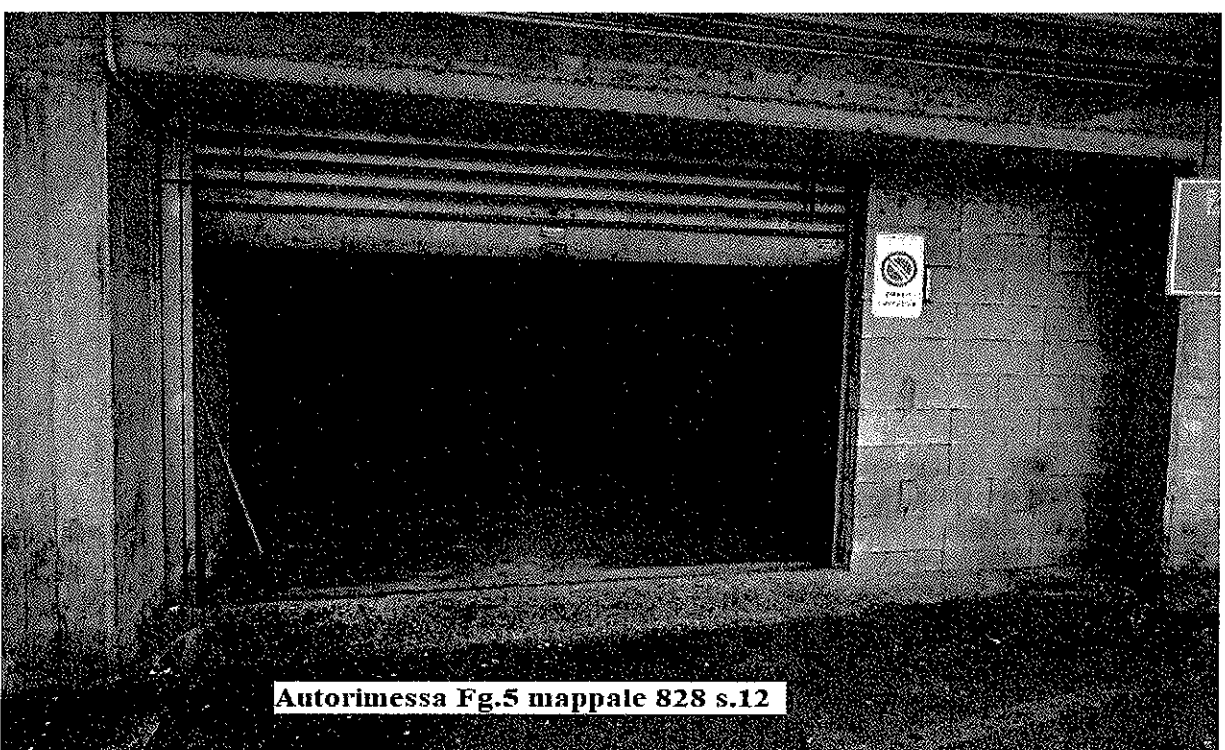




posti auto identificati da linee con vernice bianca e area di manovra per l'accesso sia ai posti auto stessi che alle autorimesse (vedi successiva documentazione fotografica).

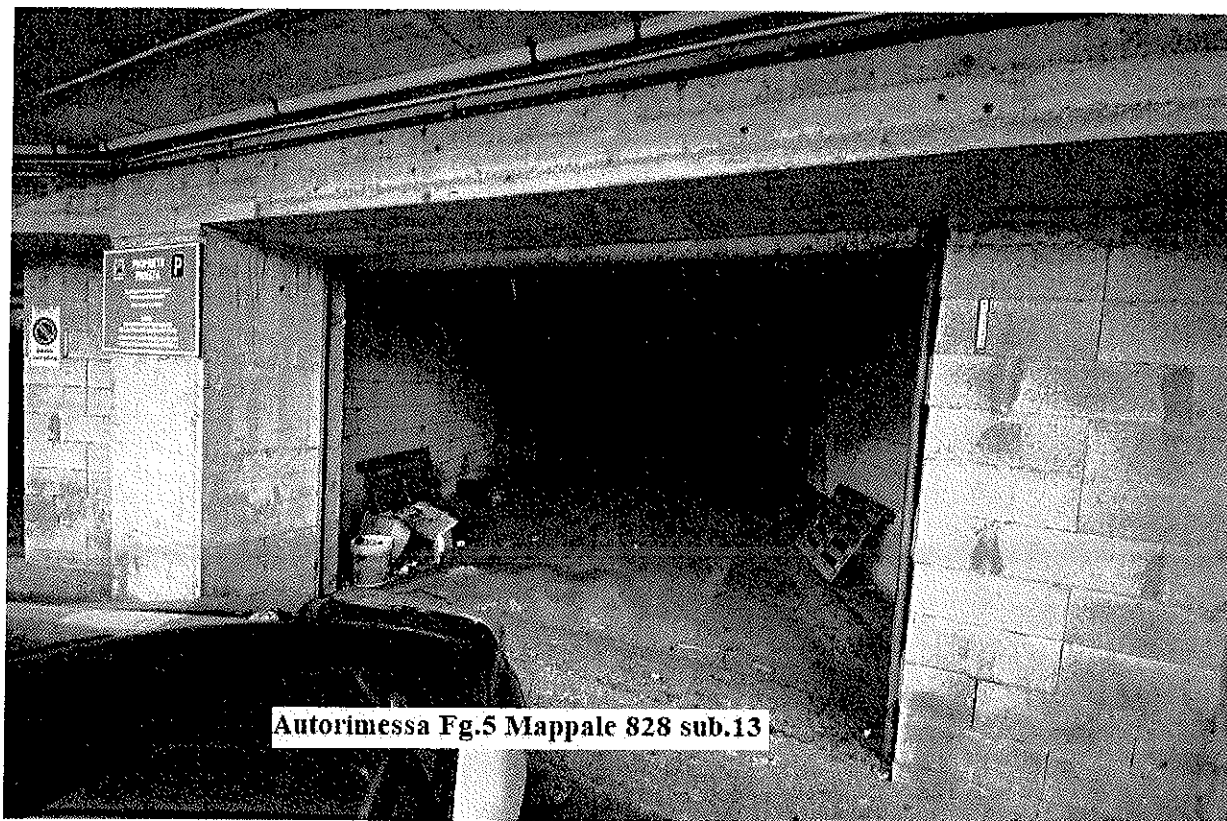


Area urbana Fg5 mapp.828 sub.15

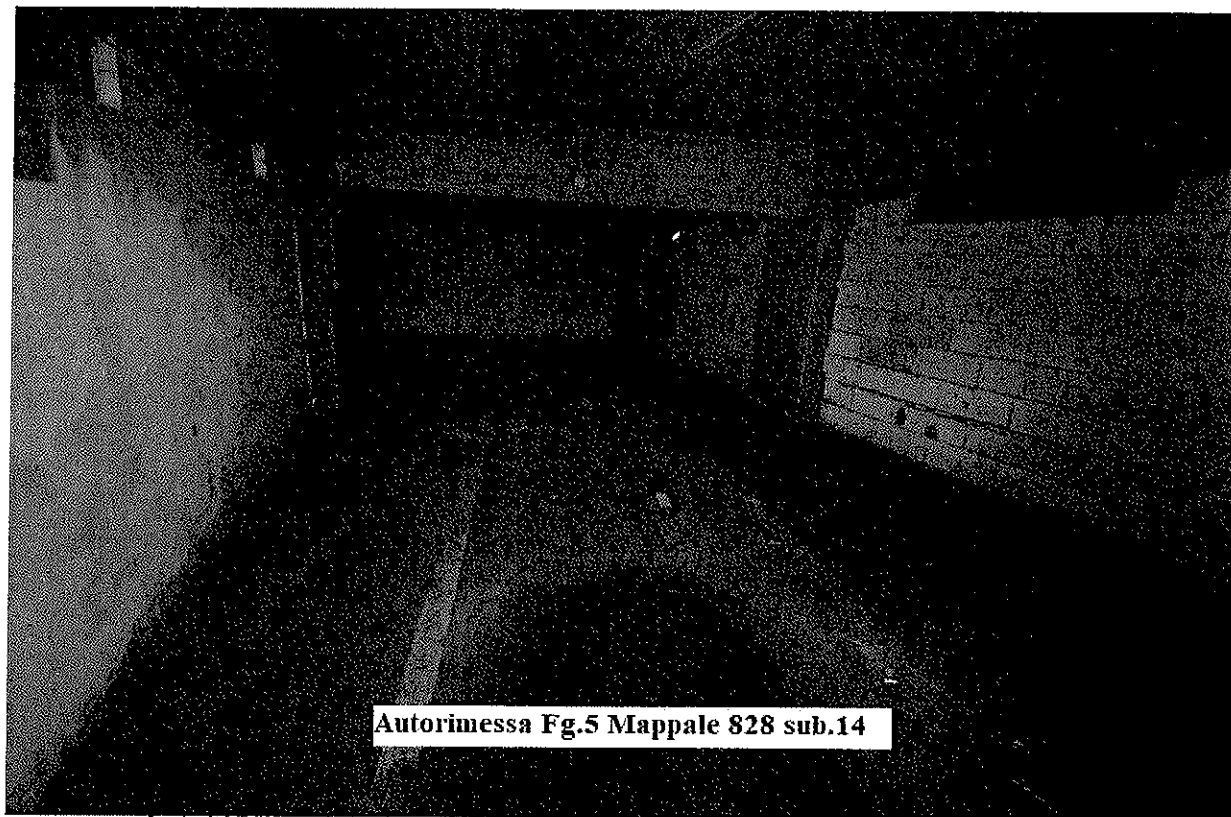


Autorimessa Fg.5 mappale 828 s.12

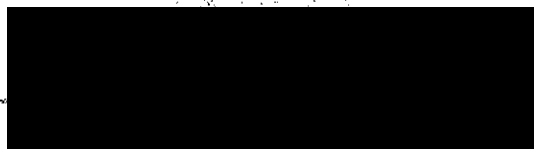




Autorimessa Fg.5 Mappale 828 sub.13



Autorimessa Fg.5 Mappale 828 sub.14



DATI METRICI

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 26 marzo 2024 sono stati eseguiti i rilievi finalizzati alla determinazione della superficie commerciale dei beni in oggetto, la verifica del loro stato attuale per il controllo dell'esatta rappresentazione sulle corrispondenti planimetrie catastali e alla successiva verifica della regolarità edilizia rispetto ai titoli urbanistici abilitativi.

Dalle misurazioni effettuate è stato possibile constatare la corrispondenza della superficie effettiva di ciascuna unità immobiliare con quella indicata sulle visure catastali ovvero:

- a) **Autorimessa** identificata al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 12: **MQ 30,00**
- b) **Autorimessa** identificata al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 13: **MQ 66,00**
- c) **Autorimessa** identificata al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 14: **MQ 67,00**
- d) **Area urbana** suddivisa in n.23 posti auto oltre a due per disabili identificata al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 15: **MQ 909,00**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la seguente identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Imperia per gli immobili in oggetto:

- a) *Intestazione:* [REDACTED] con sede in Imperia
C.F. [REDACTED]
- b) *Dati catastali particolari:* **Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 12;**
- c) *Dati censuari di classamento:* zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 12, consistenza mq.25, superficie catastale mq.30, Rendita Euro 72,30



Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E190)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: PM Foglio: 5 Particella: 828 Sub.: 12

INTESIATO

1	[REDACTED]	tele in IMPERIA (IM)	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	----------------------	------------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PM	5	828	12	1		C/6	12	25 mq ²	Totale: 30 mq ²	Euro 72,30	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NUZZA n. 91C Piano 81										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. 040244/06 del 23/03/2015										
Amministrati		di stato: classamento e rendita notificati (d.n. 701/94)										

- d) *Dati catastali particellari*: Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 13;
- e) *Dati censuari di classamento*: zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 12, consistenza mq.58, superficie catastale mq.66, Rendita Euro 167,75

Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E190)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 5 Particella: 828 Sub.: 13

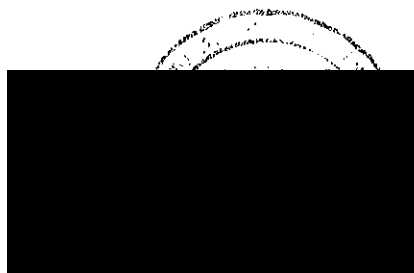
INTESIATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	------------	------------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PM	5	828	13	1		C/6	12	58 mq ²	Totale: 66 mq ²	Euro 167,75	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NUZZA n. 91C Piano 81										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. 040244/06 del 23/03/2015										
Amministrati		di stato: classamento e rendita notificati (d.n. 701/94)										

- f) *Dati catastali particellari*: Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 14;
- g) *Dati censuari di classamento*: zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 12, consistenza mq.61, superficie catastale mq.67, Rendita Euro 176,42





Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Imperia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali



Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 5 Particella: 828 Sub.: 14

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1
---	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PM	5	828	14	1		C/6	12	61 m ²	Totale: 67 m ²	Euro 176,42	Variazione del 09/11/2015 - Iscrizione in virtú del dat di superficie.
Indirizzo		VIA NIZZA n. SNC Piano 31			Partita		Mod.58					
Nota		Modifica effettuata con protocollo n. 100044696 del 24/03/2015										
Annotazioni		di studio classificato e rendite notificate (dat. 201/04)										

h) *Dati catastali particellari: Sezione PM Foglio 5 Mappale 828 subalterno 15;*

i) *Dati censuari di classamento: Categoria F/1, consistenza mq.909*

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Imperia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 5 Particella: 828 Sub.: 15

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1
---	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 26/03/2009

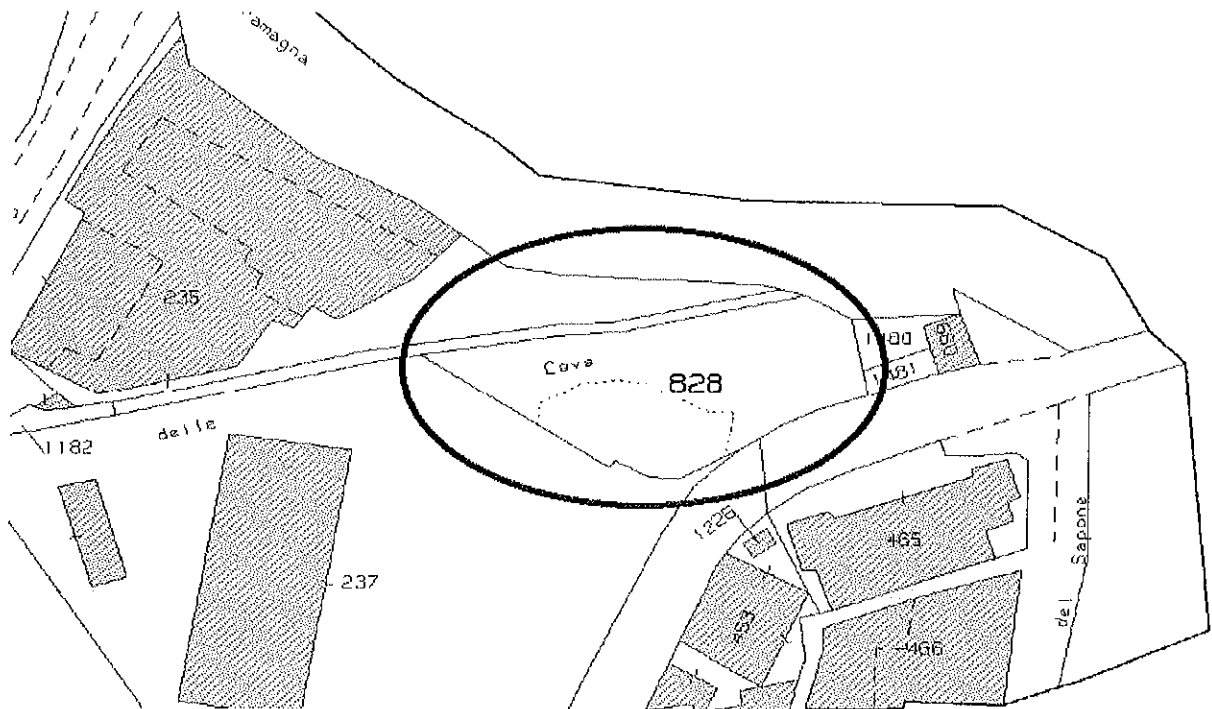
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PM	5	828	15			F/1		909 m ²			VARIAZIONE del 26/03/2009 Pratica n. EM0654896 in atti dal 26/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2773.1/2009)
Indirizzo		VIA NIZZA n. SNC Piano 31			Partita		Mod.58					
Nota												

CONFINI

I confini dell'intero compendio immobiliare sono stati rilevati dalla documentazione catastale e verificati nell'ambito del sopralluogo del 26 marzo 2024:

- **NORD:** Via della Cava, condominio fabbricato Mapp.235, Torrente Caramagna
- **SUD:** Terrapieno Via Nizza
- **OVEST:** Terrapieno Via Gavi
- **EST:** Mappali 1480 e 1481





VERIFICA CONSERVATORIA RR.II.

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la seguente posizione sia per le autorimesse Fg.5 Mappale 828 s.12-13-14 che per l'area urbana sub.15:

1. TRASCRIZIONE del 05/06/2019 - Registro Particolare 2134 Registro Generale 2708 - Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 30466 del 06/05/2019 - ATTO AMMINISTRATIVO - PRECISAZIONE DATI CATASTALI - DIRITTO DI PROPRIETA'

Soggetto a favore AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI IMPERIA con sede in Imperia, codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro COMUNE DI IMPERIA con sede in Imperia, codice fiscale [REDACTED]



2. TRASCRIZIONE del 21/08/2020 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 3110 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 69213/35299 del 17/08/2020 ATTO TRA VIVI – PERMUTA

Soggetto a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in Imperia, codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro COMUNE DI IMPERIA con sede in Imperia, codice fiscale [REDACTED]

Stralcio del contenuto iscrivendo atto: *"IL COMUNE DI IMPERIA HA CEDUTO A TITOLO DI PERMUTA ALLA SOCIETA' [REDACTED] SOCIETA' PER AZIONI CHE A TALE TITOLO HA ACCETTATO PROPRIETA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI IMPERIA.*

LA CESSIONE E' AVVENUTA A CORPO, CON RINUNZIA ESPRESSA DELLE PARTI A QUALSIASI DIMINUZIONE O SUPPLEMENTO DI PREZZO, AI SENSI DELL'ART.1538 DEL C.C., ANCHE PER DIFFERENZE DI SUPERFICIE REALE INFERIORE O SUPERIORE DI OLTRE UN VENTESIMO RISPETTO A QUELLE INDICATE IN CONTRATTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA, COME TENUTO E POSSEDUTO DALLA PARTE PERMUTANTE CUI PERVENNE IN FORZA DI ATTO DI PERMUTA A ROGITO DEL SEGRETARIO GENERALE DELLA PROVINCIA DI IMPERIA DEL 19 NOVEMBRE 2007, REPERTORIO NUMERO 26074, TRASCRITTO AD IMPERIA IL 5 DICEMBRE 2007 AI NUMERI 7717/5441 E SUCCESSIVO ATTO DI PRECISAZIONE DI DATI CATASTALI DEL SEGRETARIO GENERALE DELLA PROVINCIA DI IMPERIA IN DATA 6 MAGGIO 2019 REPERTORIO NUMERO 30466"

3. TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 134 Registro Generale 168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 2/2021 del 08/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.



VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE IN ESSERE

AREA URBANA MQ.909 Fg.5 Mappale 828 sub.15

Contratto di locazione stipulato il 1 novembre 2020 registrato ad Imperia in data 27 novembre 2020 n.3331.

La [REDACTED] [REDACTED] con sede in Imperia, Via Nazionale n.365, codice fiscale e partita iva [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] [REDACTED] (società unipersonale soggetta alla direzione e coordinamento della [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] la sola area urbana di mq.909 di cui trattasi, per il canone annuale di euro 24.000,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Durata del contratto anni 6 con tacito rinnovo per anni sei qualora non venga data disdetta da una delle Parti; alla data del sopralluogo risulta utilizzata dal titolare della locazione.

REGOLARITA' EDILIZIA – TITOLI ABILITATIVI

Con domanda del 17/3/2024 presentata al Comune di Imperia (prot.21980/63619 del 18/3/2024) è stata fatta richiesta di accesso agli atti amministrativi per ottenere copia dei titoli edilizi abilitativi alla costruzione delle unità immobiliari in oggetto; in data 2 dicembre 2024 è stata rilasciata dall'Ufficio Settore LL.PP. la seguente attestazione: *"In merito alla richiesta di accesso documentale prot.21980 e 63619 del 2024 si riscontra quanto segue. Vista la richiesta volta a reperire i "titoli autorizzativi per la realizzazione dei magazzini interrati posti al di sotto della rotonda di Via Nizza, realizzati a nome della Provincia di Imperia, indicativamente nel periodo 2007 e il 2010; Lavori eseguiti dalla Ditta [REDACTED] Visto per conoscenza il riscontro dell'Amministrazione Provinciale prot.72221/2024 ove si cita l'atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep.69213 del 17/08/2020" ...la demolizione dei vecchi fabbricati e la realizzazione dei parcheggi e autorimesse è stata realizzata a seguito di D.C.G. N.71 del 29/01/2004. Esaminata la pratica e ricevuta ulteriore documentazione emerge la*

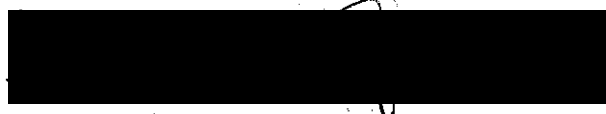


Determina Dirigenziale n.724 del registro generale e n.91 del registro speciale del 11/04/2008 avente ad oggetto i lavori di realizzazione dell'archivio ICI nell'androne sottostante la Rotonda di Via Nizza mediante costruzione di tramezze perimetrali in economia diretta. Non è possibile reperire alcuna documentazione ulteriore."

Preso atto di quanto sopra i beni appaiono pertanto essere stati realizzati "in economia diretta" col solo titolo abilitativo edificatorio costituito dall'"atto di indirizzo" rappresentato dalla D.G.C. n.71 del 29/01/2004 relativamente alla quale non sono state reperite tavole grafiche progettuali per le opere realizzate a comprova della regolarità edilizia ovvero confronto stato attuale/stato autorizzato ancorchè citato nella stessa D.G.C. 71/2004 sopra indicata, l'esistenza di un "progetto esecutivo a firma dell' Ing. [REDACTED]"

REGOLARITA' CATASTALE

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate sono state ottenute le successive planimetrie catastali inserite nella banca dati del Catasto Fabbricati in data 26 marzo 2009 prot.54986.





Autorimessa Fg.5 Mappale 828 sub.12

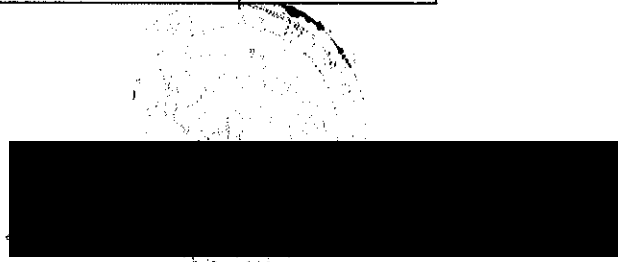
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Imperia	Dichiarazione protocollo n. 10800/2009 del 26/03/2009	
	Planimetria di u.i.n. in Comune di Imperia Via Nizza civ. 890	
Identificativi Catastrali:		[REDACTED]
Sezione: FM		[REDACTED]
Foglio: 5		[REDACTED]
Partinella: 828		[REDACTED]
Subalterno: 12		[REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
A m. 2,75

Catasto di Fabbricati - Sezione di Imperia (IM) - Comune di Imperia (IM) - Foglio 5 - Partinella 828 - Subalterno 12 - Via Nizza civ. 890 - Piano 1

Prima planimetria isata
Data: 08/03/2009 - n. 125150 - Richiedente: [REDACTED]
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(310x217) - Scansione stampo richiedente: A4(310x217)





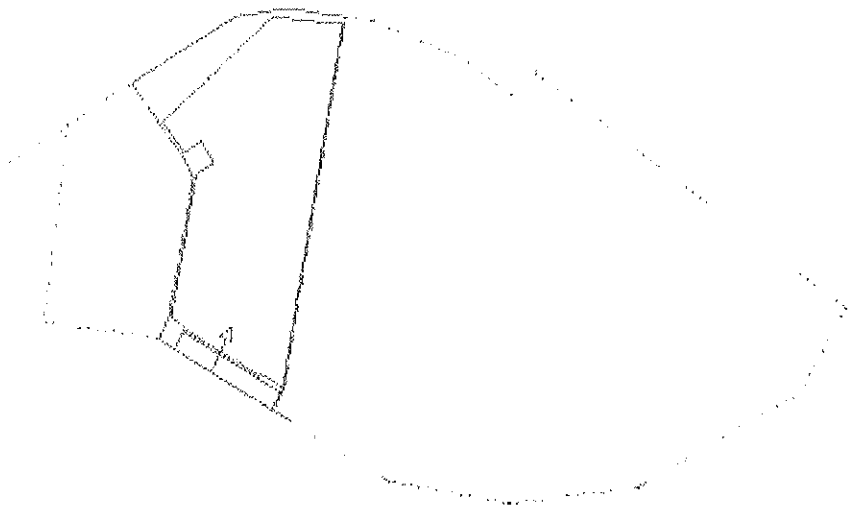
Foglio 5 Mappale 828 subalterno 13

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Imperia	Richiesta protocollata n. 000074890 del 26/03/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Imperia Via Museo civ. 890
	Identificativi Catastali: Sezione: 04 Foglio: 5 Particella: 028 Subalterno: 13

Scada n. 1 Scala 1:200

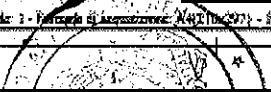
PIANO SEMINTERRATO

n. 270



Comune di Imperia - Settore Urbanistica - Ufficio Catastro - Via Mazzini, 13 - Imperia (LE) - Tel. 0765/410101 - Fax 0765/410102

Senza planimetria in sito
 Data: 08/03/2009 - a. 11550 - 8100000000
 Code scheda: 1 - Formato di stampa: A4 (10/20) - Formato stampa richiesto: A4 (20/20)



Foglio 5 Mappale 828 subalterno 14



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Imperia	Dichiarazione protocollo n. 130004896 del 28/03/2009	
	Pianimetria di u.i.v. in Comune di Imperia	
	Via Nizza	cat. 828
	Identificativi Catastali:	
	Sezione: 056	
	Foglio: 5	
	Particella: 828	
	Subalterno: 14	

Strada n. 1 Scala 1:200

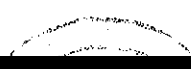
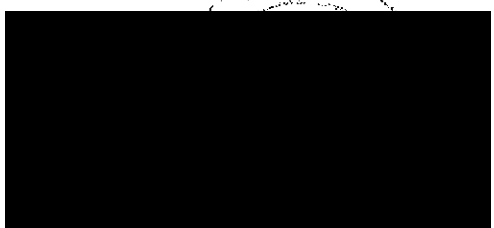
PIANO SEMINTERRATO
Rev. 208

Cantieri di Edilizia - Via S. Maria - Imperia - Tel. 0765/200001 - Fax 0765/200002 - E-mail: cantieri@cantieri.it
Via Nizza 828 - Subalterno 14

Planimetria in situ.

Catasto: 056/056/056 - s. 125/137 - Richiedente: [REDACTED]

Scale: 1:200 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)





Foglio 5 Mappale 828 subalterno 15

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDICI/00

Contratto
 01006992 00006013 W02R3001
 00292496 12/12/2024 16:03:22
 4576-00088 41ARE31C6698409Z
 IDENTIFICATIVO 0127182437342

0.123.18943-734.2

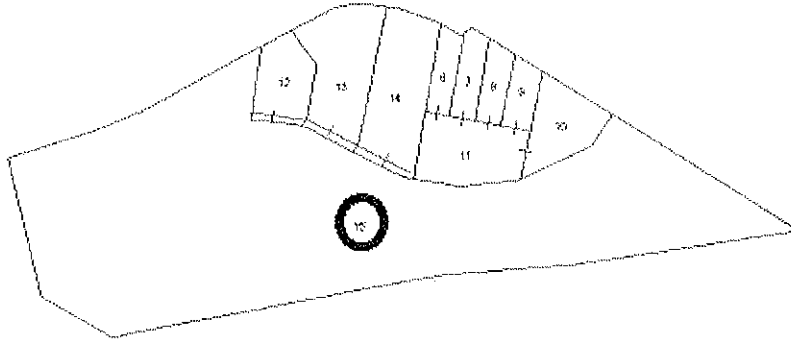
Data: 08/12/2023 - n. T21357 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia**

Comune di Imperia	Protocollo n. IM054896 del 26/03/2009
Sezione: PM Foglio: 5 Particella: 828	Tipo Mappale n. 40696 del 09/03/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO

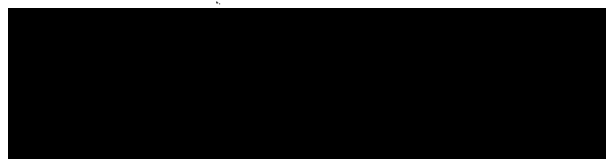


Elaborato Planimetrico - Comune di Imperia (IC99) - Situazione al 08/12/2023 - Comune di IMPERIA (IC99) - Sez. urbana PM - Foglio 5 Particella 828 >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/12/2023 - n. T21357 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(310x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile



Le planimetrie catastali delle autorimesse identificate catastalmente col Fg.5 Mappale 828 sub.12-13-14 CORRISPONDONO allo stato di fatto verificato, la planimetria catastale dell'area urbana di mq.909 identificata catastalmente col Fg.5 Mappale 828 sub.15 NON CORRISPONDE allo stato attuale in quanto sono esistenti n.25 posti auto scoperti identificati con linea divisoria bianca da dichiarare al Catasto Fabbricati autonomamente sostituendo l'attuale scheda planimetrica dell'area urbana con una per ciascun posto auto.

REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato attuale i posti auto scoperti non risultano censiti al Catasto Fabbricati pertanto, visto quanto sopra, sarà da decurtare dal valore finale un costo pari ad euro 5.000,00 comprensivo dei diritti catastali e degli onorari professionali inerente la redazione della pratica "Do.C.Fa." di aggiornamento.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

CRITERI GENERALI DI STIMA

COEFFICIENTI DI MERITO

I coefficienti di merito sono riferiti alle caratteristiche costruttive in quanto nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile; una volta trovato il valore dell'immobile come costo medio a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Nel caso in oggetto per le autorimesse il coefficiente di merito da considerare è quello riferito al deprezzamento per la vetustà.



Visto lo stato delle unità immobiliari e dalla documentazione in possesso del sottoscritto si considera lo stato manutentivo e conservativo relativo all'età del fabbricato (2005) oltre alle finiture e allo stato generale di manutenzione.

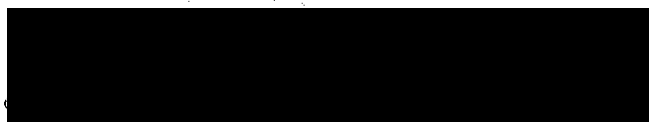
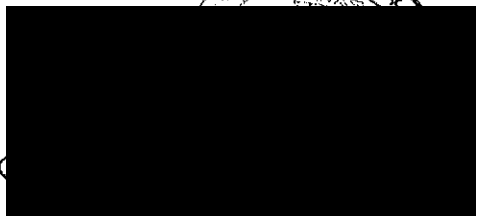
Il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore indicato dall'OMI si individua sinteticamente nella percentuale del -10% (vedi letteratura specifica del settore – Estimo– UTET Torino – Orefice M. 1996).

Per l'area urbana di mq.909 non è applicabile un coefficiente di deprezzamento, al contrario, vista la particolare collocazione (antistante supermercato), il valore massimo determinato dall'OMI per la porzione occupata dai posti auto scoperti è incrementato del 20% con detrazione dei costi di regolarizzazione urbanistico/catastale e valutazione della superficie residua con funzionalità diretta (area di manovra) applicando la quotazione pari ad euro 80/mq. prevista dall'Agenzia delle Entrate (prontuario AdE edizione 2019) per l'ubicazione in zona litoranea semicentrale.

In relazione alle caratteristiche dei beni in esame non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di valutazione del valore di mercato che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima poiché alla data attuale, di fatto, non è possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene pertanto poter pervenire ai valori dei beni formulando un giudizio di stima sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate tramite l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" in particolare adeguando l'area a parcheggio alla "location" premiante grazie al prospiciente locale commerciale per la grande distribuzione (██████████) e relativo contratto locazione in essere.

I dati rilevati e riferiti al secondo semestre 2023 per il Comune di Imperia "Zona C10 – microzona 3" attribuiscono alle autorimesse valori compresi tra euro 1050/mq ed euro 1400/mq. e ai posti auto scoperti valori compresi tra euro 800/mq ed euro 1200/mq..



GIUDIZIO DI STIMA

In via prudenziale, stante le premesse infra citate, si considerano gli immobili in oggetto presumibilmente "regolari" sotto il profilo urbanistico, stimando il più probabile valore utilizzando la formula (*Superficie commerciale x quotazione OMI*) – *coefficiente di merito*:

1. Autorimessa Foglio 5 Mappale 828 subalterno 12 (*mq.30 x € 1050*) – 10%
Valore arrotondato ad euro 28.000,00 (dicansi euro ventottomila/zero)
2. Autorimessa Foglio 5 Mappale 828 subalterno 13 (*mq.66 x € 1050*) – 10%
Valore arrotondato ad euro 62.000,00 (dicansi euro sessantaduemila/zero)
3. Autorimessa Foglio 5 Mappale 828 subalterno 14 (*mq.67 x € 1050*) – 10%
Valore arrotondato ad euro 63.000,00 (dicansi euro sessantatremila/zero)
4. Area urbana Foglio 5 Mappale 828 subalterno 15 (*Superficie complessiva occupata posteggi x quotazione OMI/mq posti auto scoperti x coefficiente di merito per attuale "location"*) + (*Superficie residua destinata ad area di manovra x valore aree scoperte asfaltate in zona litoranea semicentrale*): (*mq.370 x € 1000 x 20%*) + (*mq.539 x € 80/mq.*) - € 5000,00 costi regolarizzazione catastale posti auto =
Valore arrotondato ad euro 485.000,00
(dicansi euro quattrocentottantacinquemila/zero)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

Euro 638.000,00

(dicansi euro seicentotrentottomila)



SECONDO

COMPENDIO IMMOBILIARE VIA CARAMAGNA

La zona di interesse è caratterizzata prevalentemente da nucleo abitato nella frazione “Caramagna” costituito prevalentemente da edifici di tipo residenziale a circa due km dalla città di Imperia.



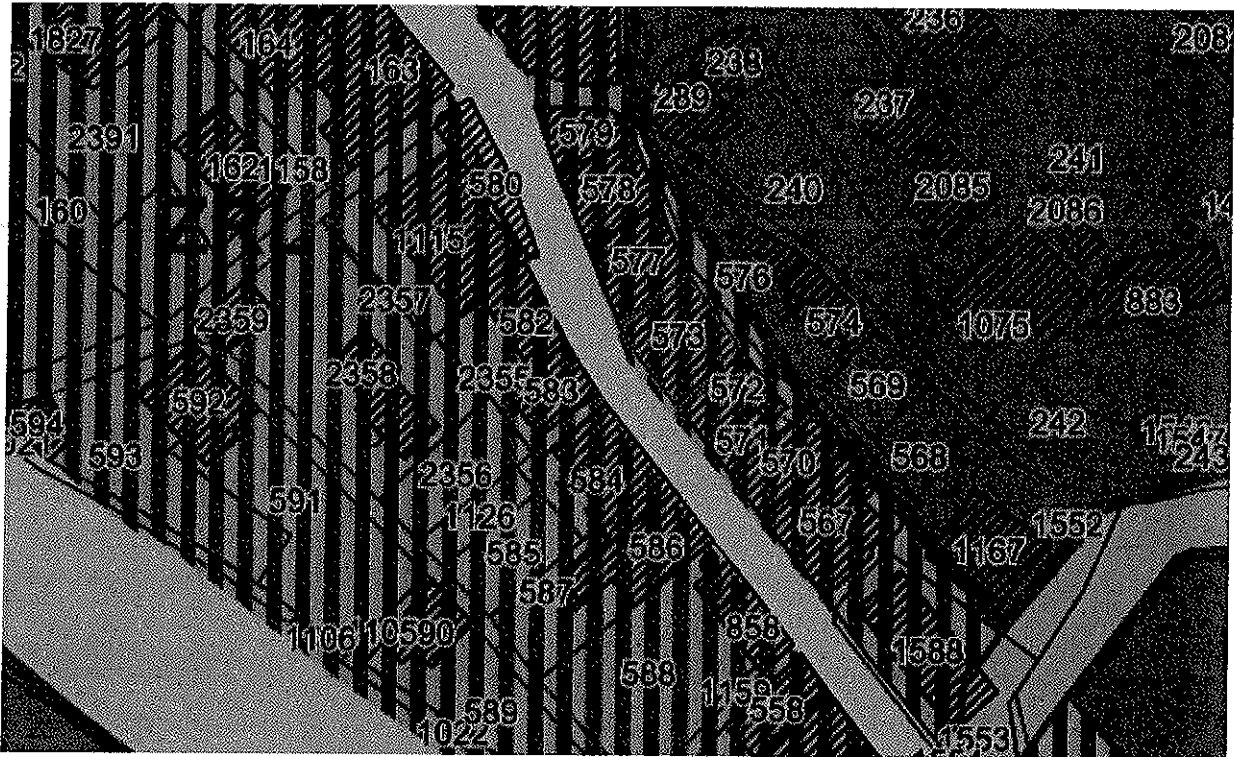
AMBITO P.R.G.

La zona di P.R.G. ove ricade l’immobile è indicata come “ZRL – zona di ristrutturazione urbanistica su impianto lineare” oltre ad essere classificata nel Piano di Bacino con “Rischio geomorfologico moderato – Rg1” e suscettività al dissesto molto bassa (PG1).

Nelle zone “ZRL” è rafforzata l’immagine dell’impianto urbanistico lineare lungo la strada principale, attraverso interventi sull’esistente che comportino un adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici, nonché interventi di riqualificazione delle aree



scoperte, sia di uso pubblico che privato; sono assentibili sul patrimonio edilizio esistente interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro o Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia Leggera, Demolizione e Ricostruzione, Ristrutturazione Edilizia con Incremento di volume.



NATURA E CARATTERISTICHE GENERALI

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino edificato anteriormente al 1942 entrostante fabbricato aggettante direttamente sulla Via Caramagna e disposto su due piani: struttura in pietra e copertura a tetto in tegole.

E' presente un impianto elettrico non rispondente alle normative vigenti ed è privo di impianto idraulico.

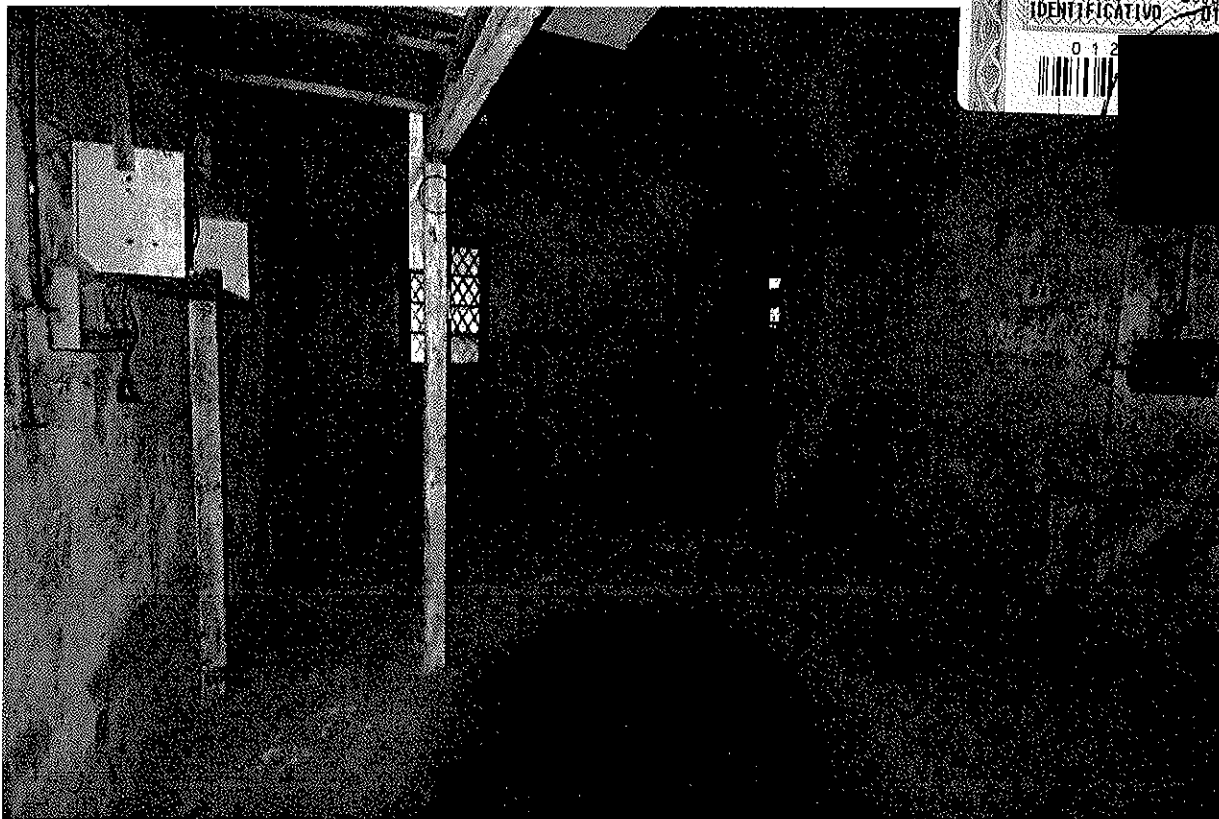
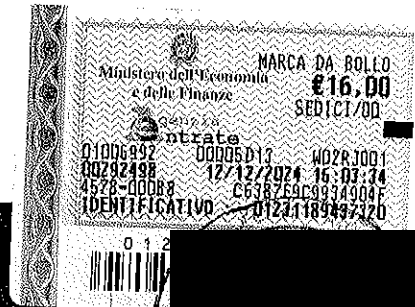
I vetusti serramenti sono in legno in pessime condizioni e l'accesso, esclusivamente pedonale, avviene sia dal vano scala condominiale sia direttamente dalla Via



Caramagna; a tal proposito si evidenzia l'elevata pericolosità di questi ultimi in quanto privi di visuale al traffico veicolare.







DATI METRICI

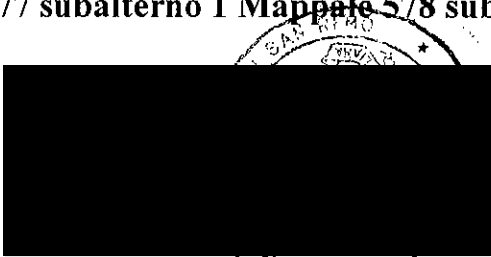
Nel sopralluogo del 26 marzo 2024 sono stati eseguiti i rilievi per determinare la superficie commerciale del bene in oggetto e la verifica dello stato attuale finalizzato al controllo dell'esatta rappresentazione sulla planimetria catastale e la corrispondenza della superficie accertata pari a **MQ. 159**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la seguente identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Imperia per l'immobile in oggetto:

Intestazione: [REDACTED] SOCIETA' PER AZIONI con sede in Imperia
C.F. [REDACTED]

Dati catastali particellari: Sezione **CAR** Foglio **6** Mappale **573** subalterno **4** Mappale **577** subalterno **1** Mappale **578** subalterno **4** (graffati e costituenti unica u.i.);





Dati censuari di classamento: zona censuaria 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq.127, superficie catastale mq.159, Rendita Euro 321,39



Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: car Foglio: 6 Particella: 573 Sub.: 4

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

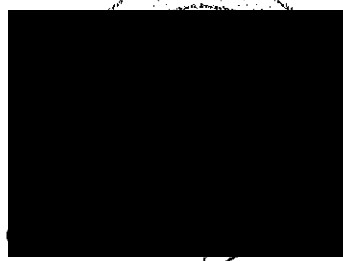
Unità immobiliare dal 09/11/2015

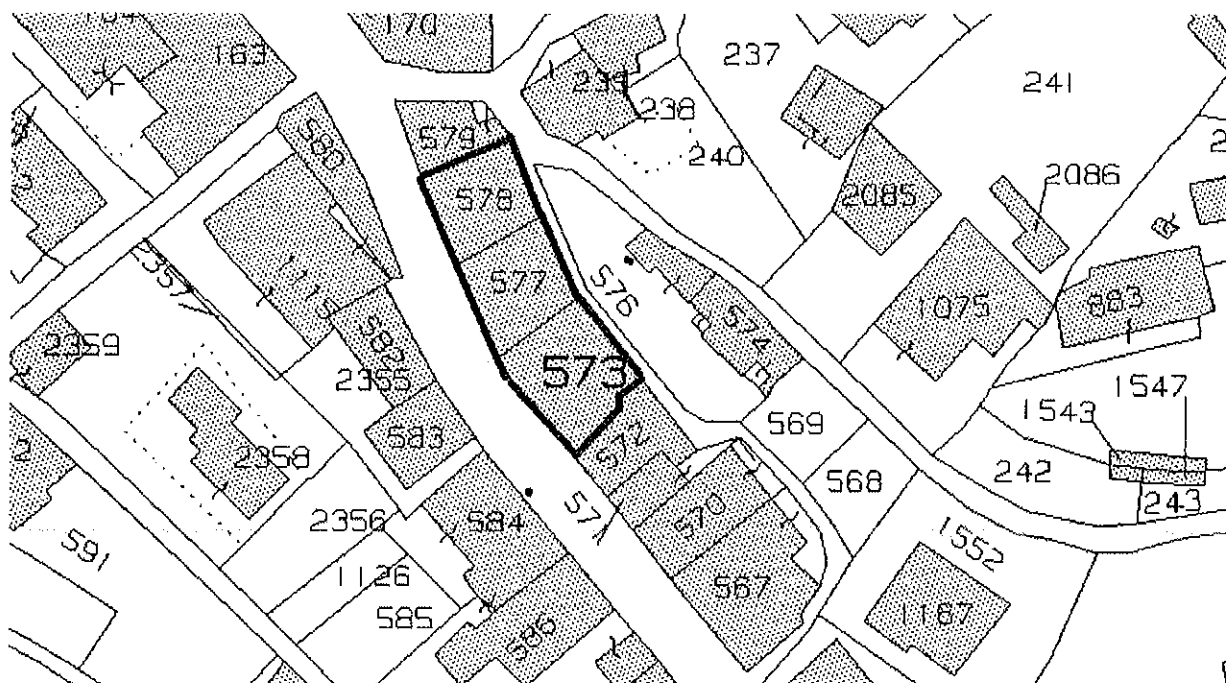
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
3	CAR CAR CAR	6	573 577 578	4 1 4	2		C/2	3	127 m ²	Totale: 159 m ²	Euro 321,39	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CARAMAGNA s. (08 PIANO T)										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		classamento e rendita validati										

CONFINI

I confini dell'immobile sono stati rilevati dalla documentazione catastale e verificati nell'ambito del sopralluogo del 26 marzo 2024:

- NORD: Vicolo a distacco con fabbricato Mappale 575
- SUD: Via Caramagna
- OVEST: Fabbricato in aderenza Mappale 579
- EST: Fabbricato in aderenza Mappale 572





VERIFICA CONSERVATORIA RR.II.

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la seguente posizione:

1. TRASCRIZIONE del 21/08/2020 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 3110 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69213/35299 del 17/08/2020
ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Soggetto a favore [REDACTED] con sede in Imperia, codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro COMUNE DI IMPERIA con sede in Imperia, codice fiscale [REDACTED]

Stralcio del contenuto iscrivendo atto: "IL COMUNE DI IMPERIA HA CEDUTO A TITOLO DI PERMUTA ALLA SOCIETA' [REDACTED] SOCIETA' PER

*AZIONI CHE A TALE TITOLO HA ACCETTATO PROPRIETA' IMMOBILIARE SITA
IN COMUNE DI IMPERIA.*

*LA CESSIONE E' AVVENUTA A CORPO, CON RINUNZIA ESPRESSA DELLE
PARTI A QUALSIASI DIMINUZIONE O SUPPLEMENTO DI PREZZO, AI SENSI
DELL'ART.1538 DEL C.C., ANCHE PER DIFFERENZE DI SUPERFICIE REALE
INFERIORE O SUPERIORE DI OLTRE UN VENTESIMO RISPETTO A QUELLE
INDICATE IN CONTRATTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI
TROVAVA, COME TENUTO E POSSEDUTO DALLA PARTE PERMUTANTE CUI
PERVENNE IN FORZA DI ATTO DI PERMUTA A ROGITO DEL SEGRETARIO
GENERALE DELLA PROVINCIA DI IMPERIA DEL 19 NOVEMBRE 2007,
REPERTORIO NUMERO 26074, TRASCritto AD IMPERIA IL 5 DICEMBRE 2007
AI NUMERI 7717/5441 E SUCCESSIVO ATTO DI PRECISAZIONE DI DATI
CATASTALI DEL SEGRETARIO GENERALE DELLA PROVINCIA DI IMPERIA IN
DATA 6 MAGGIO 2019 REPERTORIO NUMERO 30466"*

1. TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 134 Registro Generale 168
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 2/2021 del 08/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO.

VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE IN ESSERE

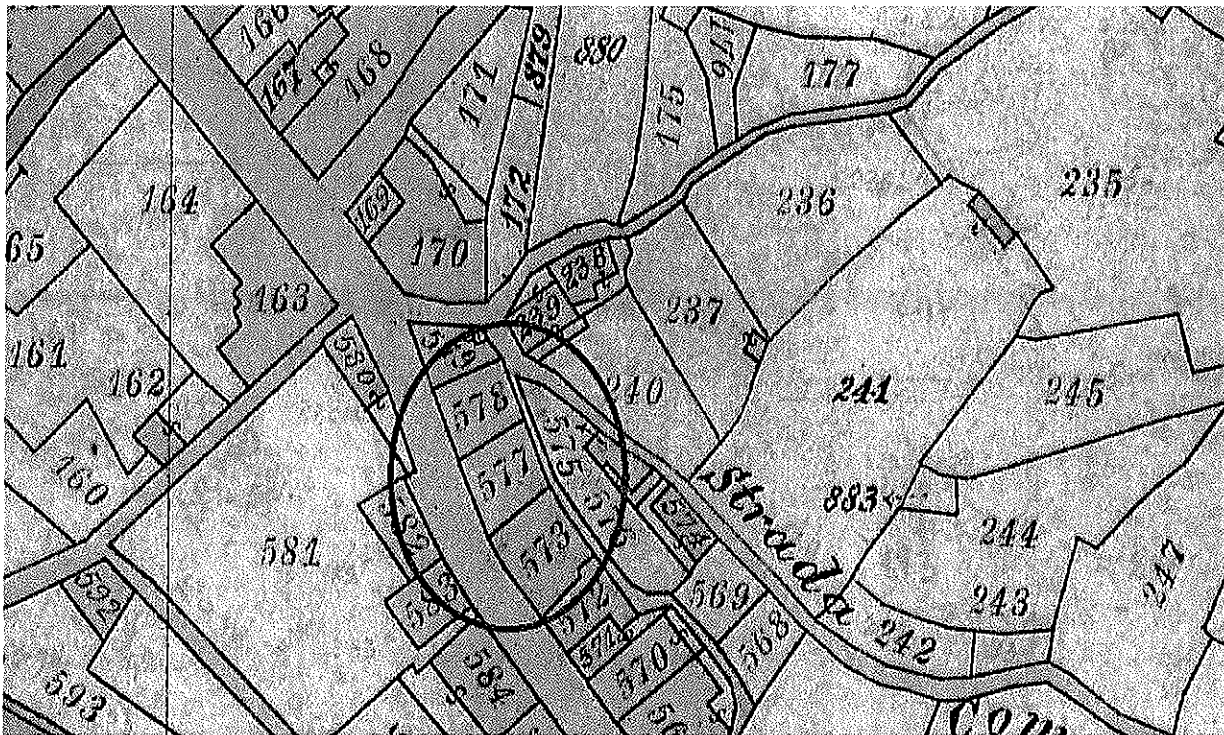
Alla data attuale non risultano in essere contratti di locazione

REGOLARITA' EDILIZIA – TITOLI ABILITATIVI

Trattandosi di immobile edificato in data anteriore al 1942 come risulta sia dalla
mappa catastale del 1927 (vedi stralcio cartografico successivo) che dalla
planimetria del Catasto. Fabbricati con data 2 febbraio 1940, non erano necessari



titoli abilitativi alla costruzione pertanto da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico sussistendo anche lo "stato legittimo" ai sensi dell'art.9 bis del DPR 380/2001.



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
(R. DECRETO LEGGE 55)

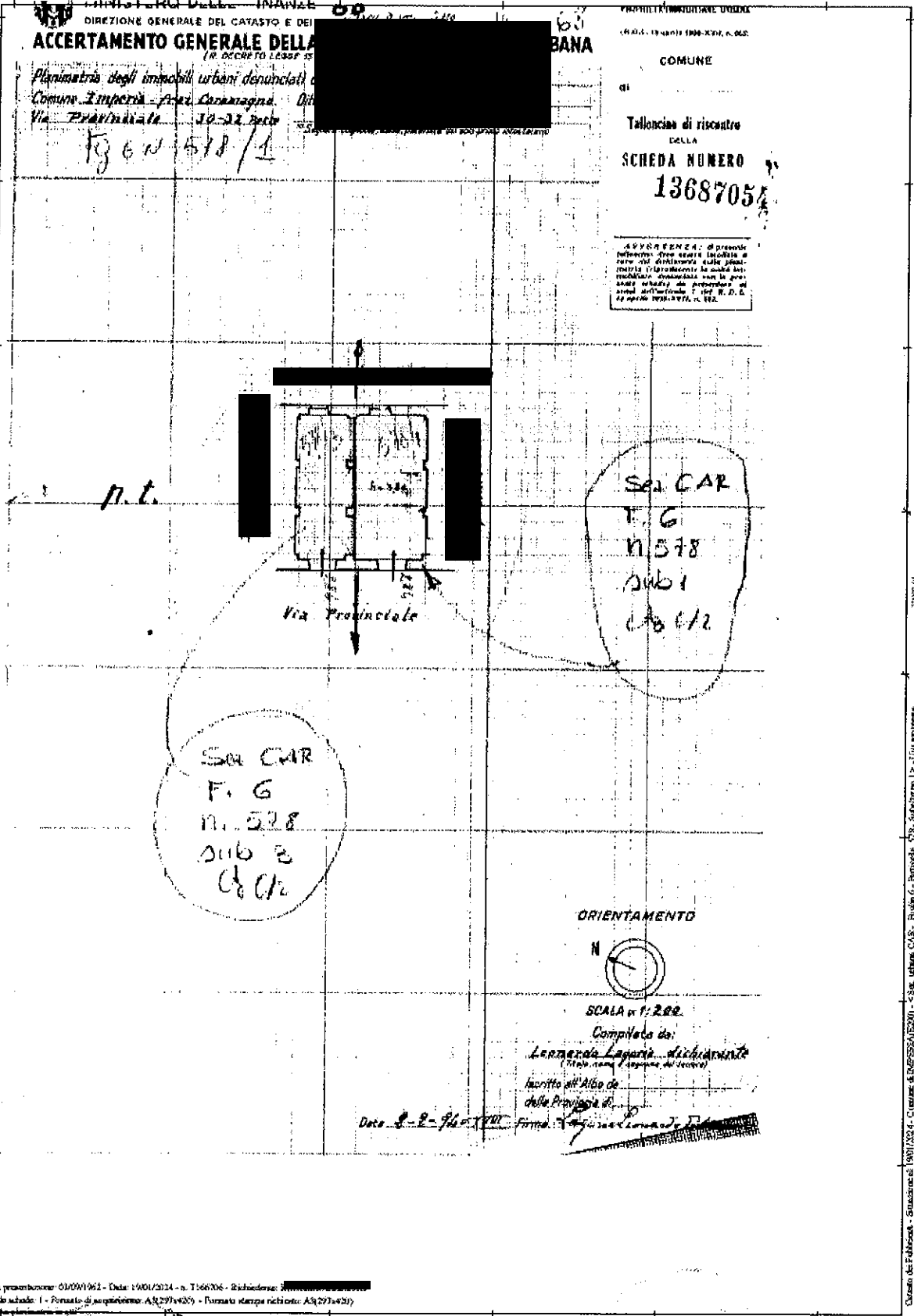
Planimetria degli immobili urbani denunciati
Comune Imperia - Area Corchagnola - Città
Via Provinciale 18-22 Porto

Fig. n. 1518/1

PROVINCIA IMPERIA
COMUNE

Talloncina di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
13687054

AVVERTENZA: di prendere
particolare cura circa l'esatta
definizione delle parcelle
contigue, il trattamento dei punti
di giunzione, l'individuazione
della situazione con le parcelle
contigue, e la presenza di
aree di riserva, art. 102 R.D. 2
del 1928 e art. 102 R.D. 2
del 1928.



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Compilata da

L. Lorenza Lagaria, dichiarante
(titolo n. 1057 del 1928)

Inscritto all'Albo Ge
della Provincia di

Data 8-2-1928 Firma L. Lorenza Lagaria

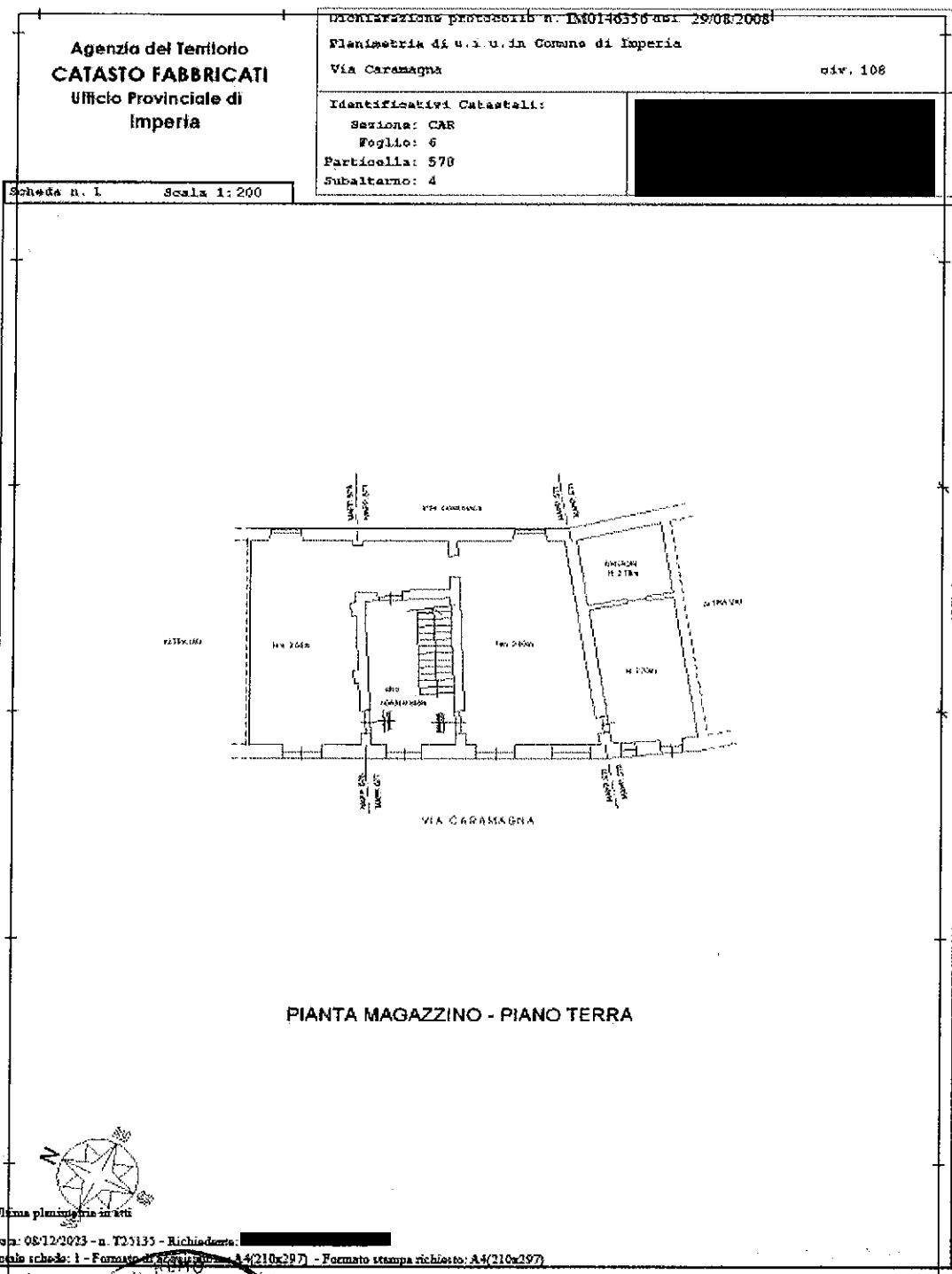
Foto presentazione: 01/01/1962 - Data: 1/01/2024 - n. T: 1368706 - Richiedente:
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiedente: A3(297x420)

01/01/2024 - Creazione di 02/05/2024 (250) - 5 Sc. urban. C.A.B. - Foglio 6 - Particella 578 - Subalterno 1 - Una apprensione



REGOLARITA' CATASTALE

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate è stata ottenuta la successiva planimetria inserita nella banca dati del Catasto Fabbricati in data 29 agosto 2008, corrispondente esattamente all'unità immobiliare.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

CRITERI GENERALI DI STIMA

COEFFICIENTI DI MERITO

Visto lo stato dell'immobile e dalla documentazione in possesso del sottoscritto, si considera lo stato manutentivo e conservativo relativo alla vetustà del fabbricato, le finiture, la collocazione e la difficoltà di accesso; per questi motivi il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare al valore indicato dall'OMI si individua sinteticamente nella percentuale del 70 %.

In relazione alle caratteristiche del bene in esame non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di valutazione del "valore di mercato", più appropriato in relazione allo scopo della stima poiché alla data attuale ma, di fatto, impossibile desumere dal locale mercato immobiliare in quanto privo di dati economici relativi a recenti compravendite inerenti tipologie di immobili simili.

Considerate pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene poter pervenire al valore formulando un giudizio di stima sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate tramite l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare". I dati rilevati e riferiti al secondo semestre 2023 per il Comune di Imperia "Zona C6 – microzona 6" attribuiscono ai magazzini valori compresi tra euro 810/mq ed euro 990/mq.

GIUDIZIO DI STIMA

Viene di seguito riportato in via prudenziale il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, anche in questo caso determinato dalla formula (*Superficie commerciale x quotazione OMI*) – Σ coefficienti di merito ovvero (*mq.159 x € 810*) – 70%:

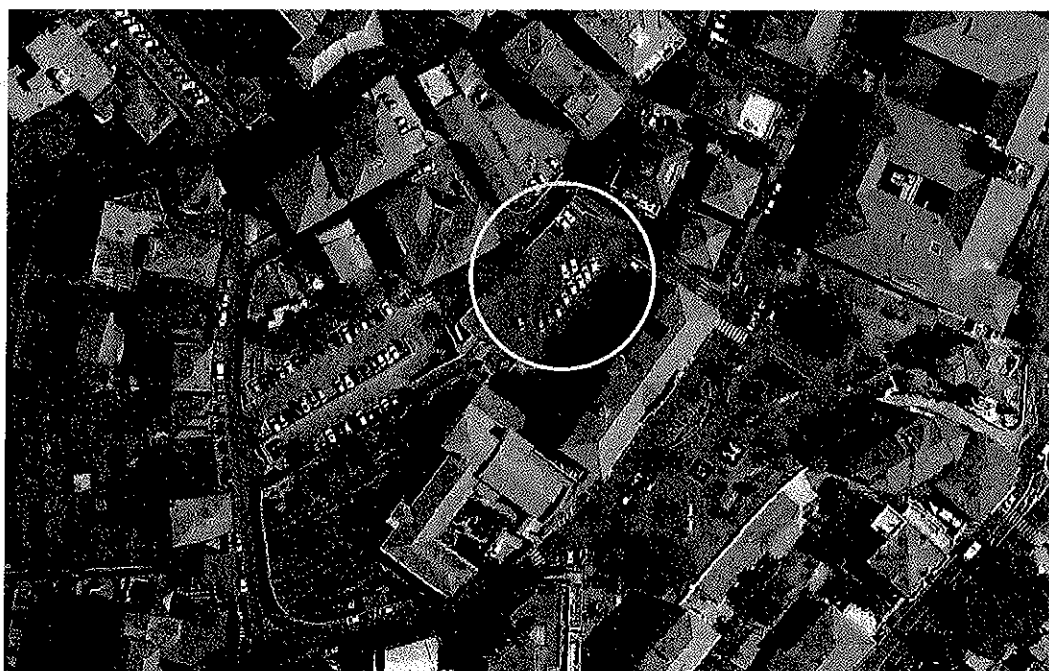
arrotondato ad euro **€ 39.000,00**
(diconsi euro trentanovemila)



TERZO

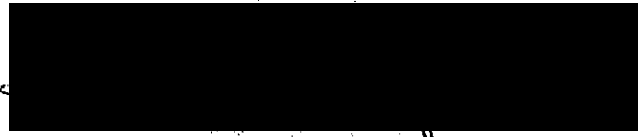
COMPENDIO IMMOBILIARE
PIAZZA ROMA

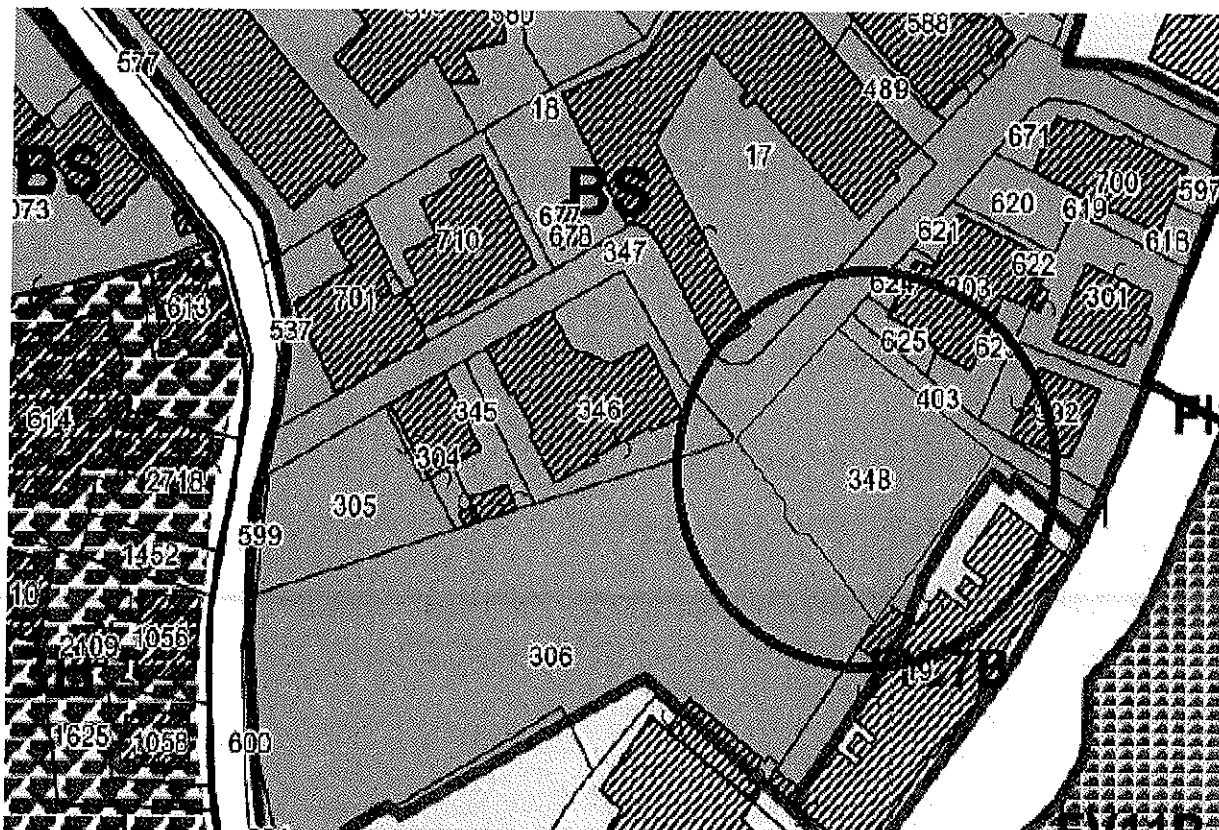
La zona di interesse è caratterizzata da edifici pubblici, scolastici, di tipo residenziale e commerciali di Porto Maurizio, l'accesso avviene sia da Via Verdi che direttamente da Piazza Roma.



AMBITO P.R.G.

La zona di interesse nel P.R.G., indicata come “BS – zona residenziale satura”, è soggetta a vincolo per dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi DLgs 42 del 22 gennaio 2004 e D.M. 11 giugno 1963 “Complesso collinare a monte della città di Imperia ricco di peculiare vegetazione da cui si gode la visione del promontorio di Porto Maurizio e Capò Berta”.





Nelle zone “BS” comprensive di quelle parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia equilibrata e non suscettibile di sostanziali modificazioni, il P.R.G. pone come obiettivo prioritario il contenimento dell’edificato esistente allo stato attuale, con miglioramento delle infrastrutture di servizio di uso pubblico, individuate in zone strategiche.

Sinteticamente i parametri edificatori consentiti sono i seguenti:

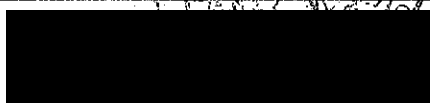
- 1) interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento parziale o totale della cubatura all’interno del lotto di costruzioni incongrue o fatiscenti, purchè trattasi di edifici costruiti dopo il 1942 e/o previa dimostrazione documentata dell’assoluta mancanza di valori architettonici e/o storico-artistici di rilievo.
- 2) Interventi di ristrutturazione urbanistica, come definita nell’art. 3 della Legge 457/1978, con possibilità di incremento della volumetria esistente; in questo caso è d’obbligo lo SUA.





NATURA E CARATTERISTICHE GENERALI

I beni oggetto di stima sono costituiti da quattro posti auto “a raso” su area scoperta asfaltata e suddivisa in altri posti auto e area di manovra per l’accesso (vedi successiva documentazione fotografica).



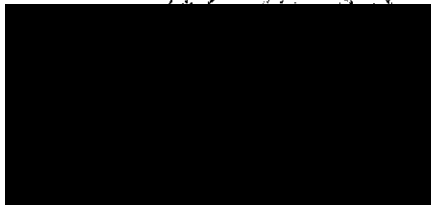


posto auto Fg.6
Mappale 348 sub.16



posto auto Fg.6
Mapp.348 sub.18

posto auto Fg.6
Mapp.348 sub.19





DATI METRICI

Nel sopralluogo del 26 marzo 2024 sono stati eseguiti i rilievi finalizzati alla determinazione della superficie commerciale dei beni in oggetto, la verifica del loro stato attuale per il controllo dell'esatta rappresentazione sulle corrispondenti planimetrie catastali e alla verifica della regolarità edilizia rispetto ai titoli urbanistici abilitativi.

Dalle misurazioni effettuate è stato possibile constatare la corrispondenza della superficie effettiva di ciascuna unità immobiliare con quella indicata sulle visure catastali ovvero:

- a) **Posto auto** identificato al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 6 Mappale 306 subalterno 15: **MQ 14,00**
- b) **Posto auto** identificato al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 6 Mappale 348 subalterno 16: **MQ 14,00**
- c) **Posto auto** identificato al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 6 Mappale 348 subalterno 18: **MQ 14,00**
- d) **Posto auto** identificato al Catasto Fabbricati Sezione PM Foglio 6 Mappale 348 subalterno 19: **MQ 14,00**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la seguente identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Imperia per gli immobili in oggetto:

Intestazione: [REDACTED] SOCIETA' PER AZIONI con sede in Imperia C.F. [REDACTED]

Dati catastali particellari: **Sezione PM Foglio 6 Mappale 306 subalterno 15;**

Dati censuari di classamento: zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale mq.14, Rendita Euro 5,78 (segue visura catastale):





Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice:E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 6 Particella: 306 Sub.: 15

INTESTATO

I	R	(1) Proprietà I/A
---	---	-------------------

Unità immobiliare dal 29/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PM	6	306	15	1		C/6	1	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 5,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2021 Pratica n. IM0045965 in atti dal 29/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17818 1/2021)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE VERDI n. 5N Piano 1				Partita		Mod.56				
Note												
Annotazioni		-classamento e consista richiesti										

Dati catastali particellari: Sezione PM Foglio 6 Mappale 306 subalterno 16;
Dati censuari di classamento: zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale mq.14, Rendita Euro 5,78 (segue visura catastale):

Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice:E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 6 Particella: 348 Sub.: 16

INTESTATO

I	R	(1) Proprietà I/A
---	---	-------------------

Unità immobiliare dal 29/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PM	6	348	16	1		C/6	1	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 5,78	VARIAZIONE del 29/03/2021 Pratica n. IM0910154 in atti dal 29/03/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4109 1/2021)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE VERDI n. 5N Piano 1				Partita		Mod.56				
Note												
Annotazioni		-classamento e consista propri (dat. 20/04)										

Dati catastali particellari: Sezione PM Foglio 6 Mappale 306 subalterno 18;
Dati censuari di classamento: zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale mq.14, Rendita Euro 5,78 (segue visura catastale):





Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 6 Particella: 348 Sub.: 18

INTESTATO

I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 29/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	PM	6	348	18	1		C/6	1	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 5,78	VARIAZIONI del 26/03/2021 Pratica n. IM0910154 in atti dal 29/03/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4109.1/2021)
Indirizzo		VIA ORSIEFFE VERDI s. ANTONIO T				Partita		Mod.58				
Note		-classamento e rendita proposti (d.m. 761/04)										
Annotazioni												

Dati catastali particellari: Sezione PM Foglio 6 Mappale 306 subalterno 19;
Dati censuari di classamento: zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale mq.14, Rendita Euro 5,78 (segue visura catastale)

Dati della richiesta	Comune di IMPERIA (Codice: E290)
Catasto Fabbricati	Provincia di IMPERIA Sez. Urb.: pm Foglio: 6 Particella: 348 Sub.: 19

INTESTATO

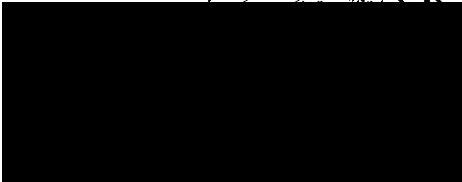
I	[REDACTED] SPA sede in IMPERIA (IM)	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------------------------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 29/03/2021

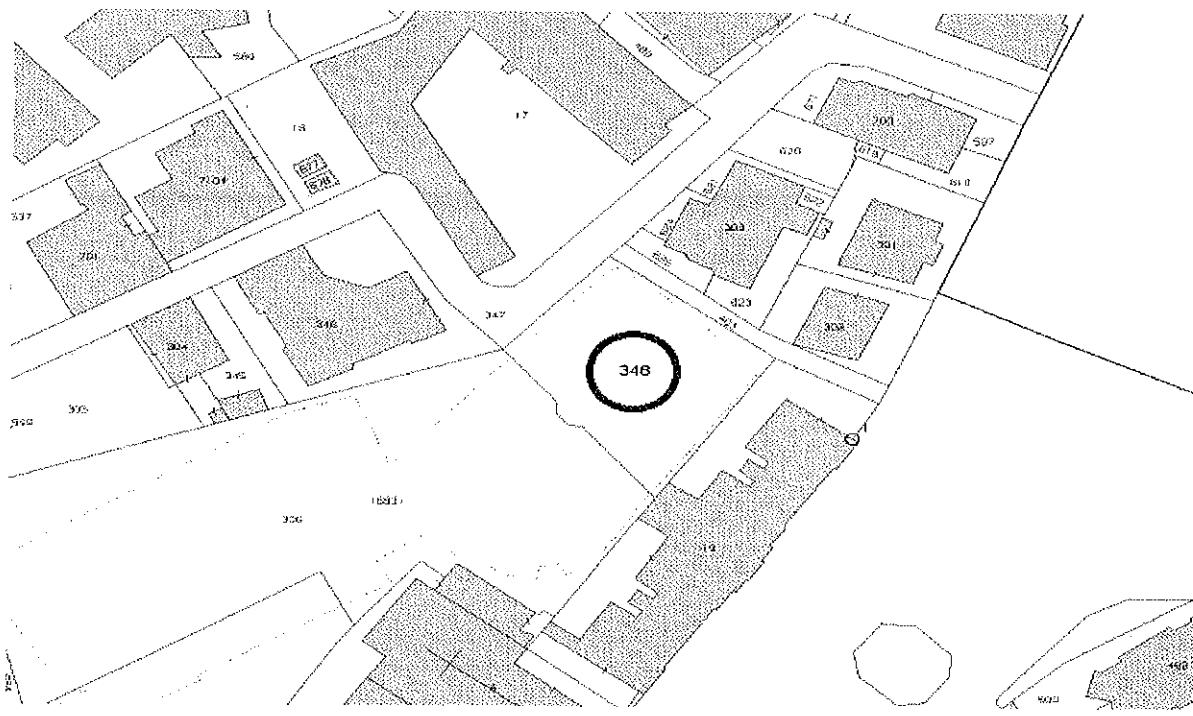
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	PM	6	348	19	1		C/6	1	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 5,78	VARIAZIONE del 26/03/2021 Pratica n. IM0010154 in atti dal 29/03/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4109.1/2021)
Indirizzo		VIA ORSIEFFE VERDI s. ANTONIO T				Partita		Mod.58				
Note		-classamento e rendita proposti (d.m. 761/04)										
Annotazioni												

CONFINI

I posti auto sono entrostanti ad ampia area destinata a parcheggi pubblici con confini rilevati dalla documentazione catastale successivamente verificata nel sopralluogo del 26 marzo 2024.



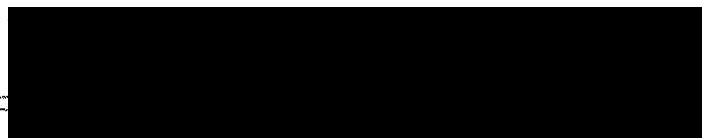
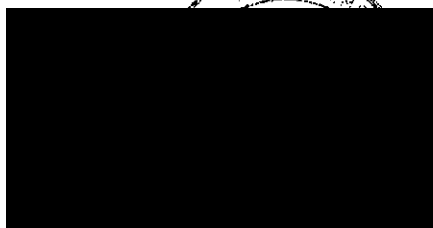
- **NORD:** Distacco con fabbricati residenziali
- **SUD:** Amministrazione provinciale
- **OVEST:** Altra area a posteggi pubblici
- **EST:** Distacco con fabbricato residenziale



VERIFICA CONSERVATORIA RR.II.

Tramite il servizio telematico "SISTER" dell' Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la seguente posizione:

**TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 134 Registro Generale 168
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 2/2021 del 08/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO.**





VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE IN ESSER



Alla data attuale non risultano contratti di locazione in essere per i posti auto in oggetto.

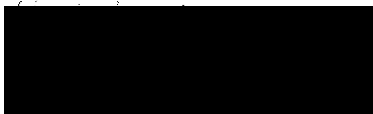
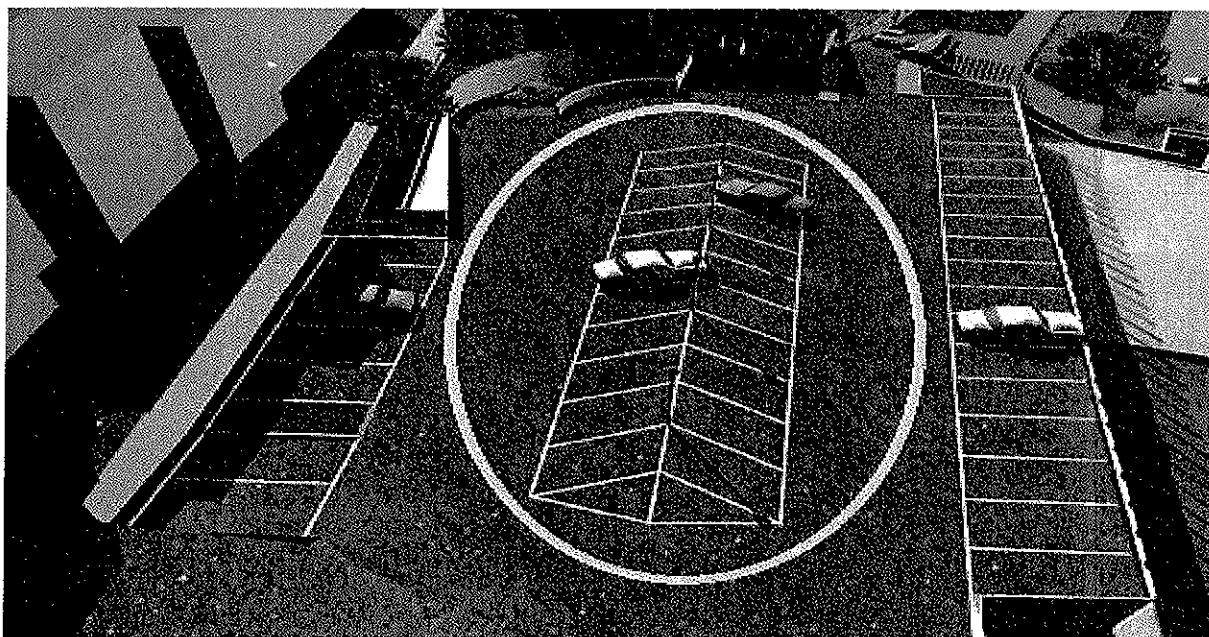
REGOLARITA' EDILIZIA – TITOLI ABILITATIVI

La realizzazione dei posti auto è stata autorizzata dal Comune di Imperia con Concessione Edilizia n.237/03, Permesso di Costruire in variante n.2/04, ulteriore Permesso di Costruire in variante n.504/04 del 22 novembre 2004 e Denuncia Inizio di Attività n.52/2004 (prot.35925 del 20 dicembre 2004).

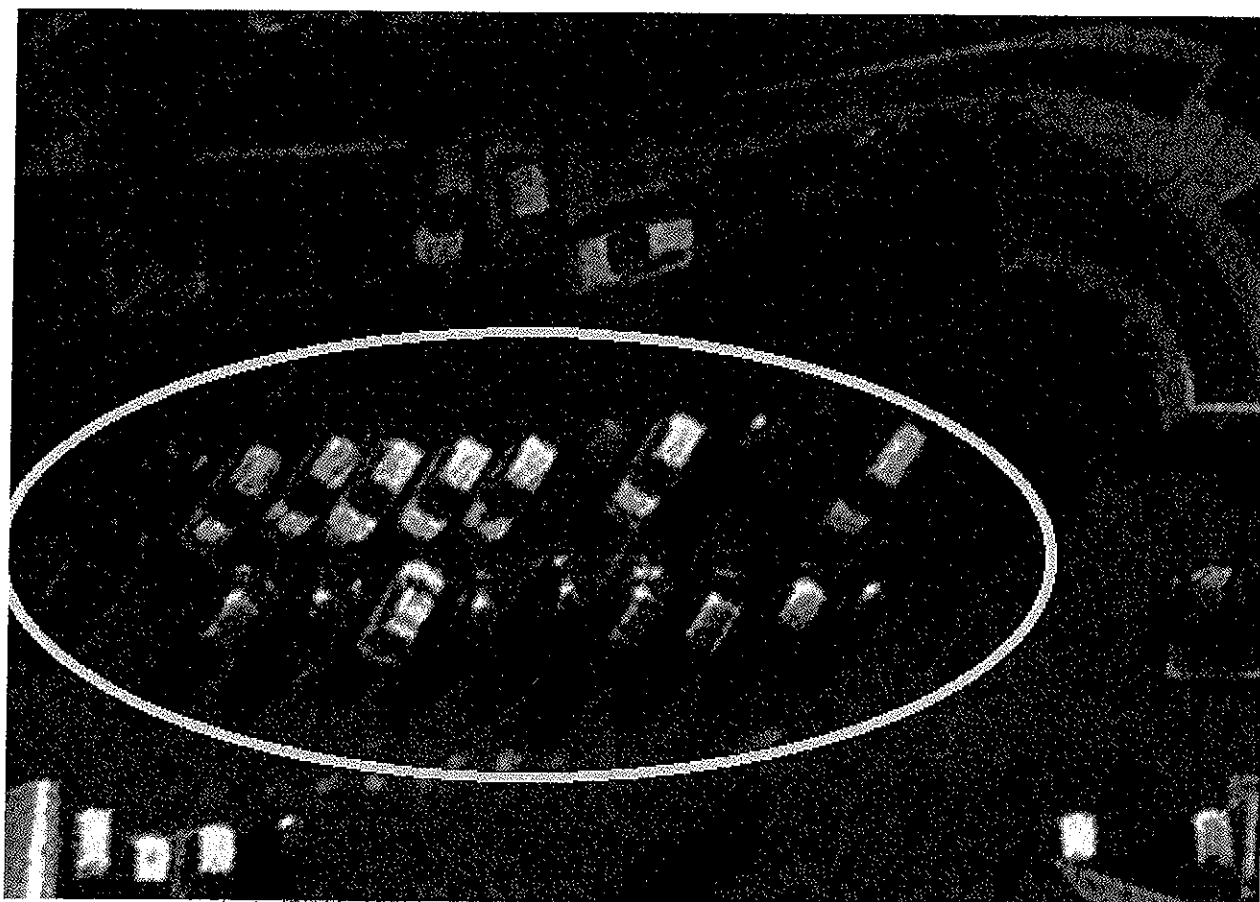
Dal confronto tra la documentazione urbanistica e lo stato attuale i posti auto risultano difformi dallo stato autorizzato in quanto realizzati con orientamento contrario rispetto al titolo edilizio e presumibilmente regolarizzabili con una sanatoria ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001 con una spesa quantificabile per ogni posto auto pari ad euro 2000,00 per gli onorari professionali oltre ad oneri di legge, euro 516,00 per la sanzione urbanistica ed euro 1000 per i diritti di segreteria/istruttoria comunali.

A maggior intelligenza di quanto esposto si richiama il successivo confronto tra la “STATO AUTORIZZATO” e “STATO ATTUALE”:

STATO AUTORIZZATO



STATO ATTUALE

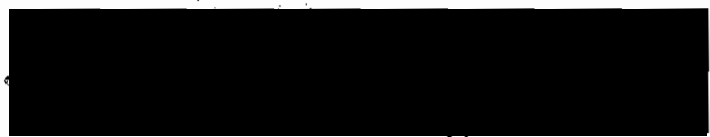
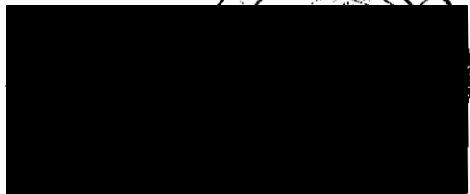
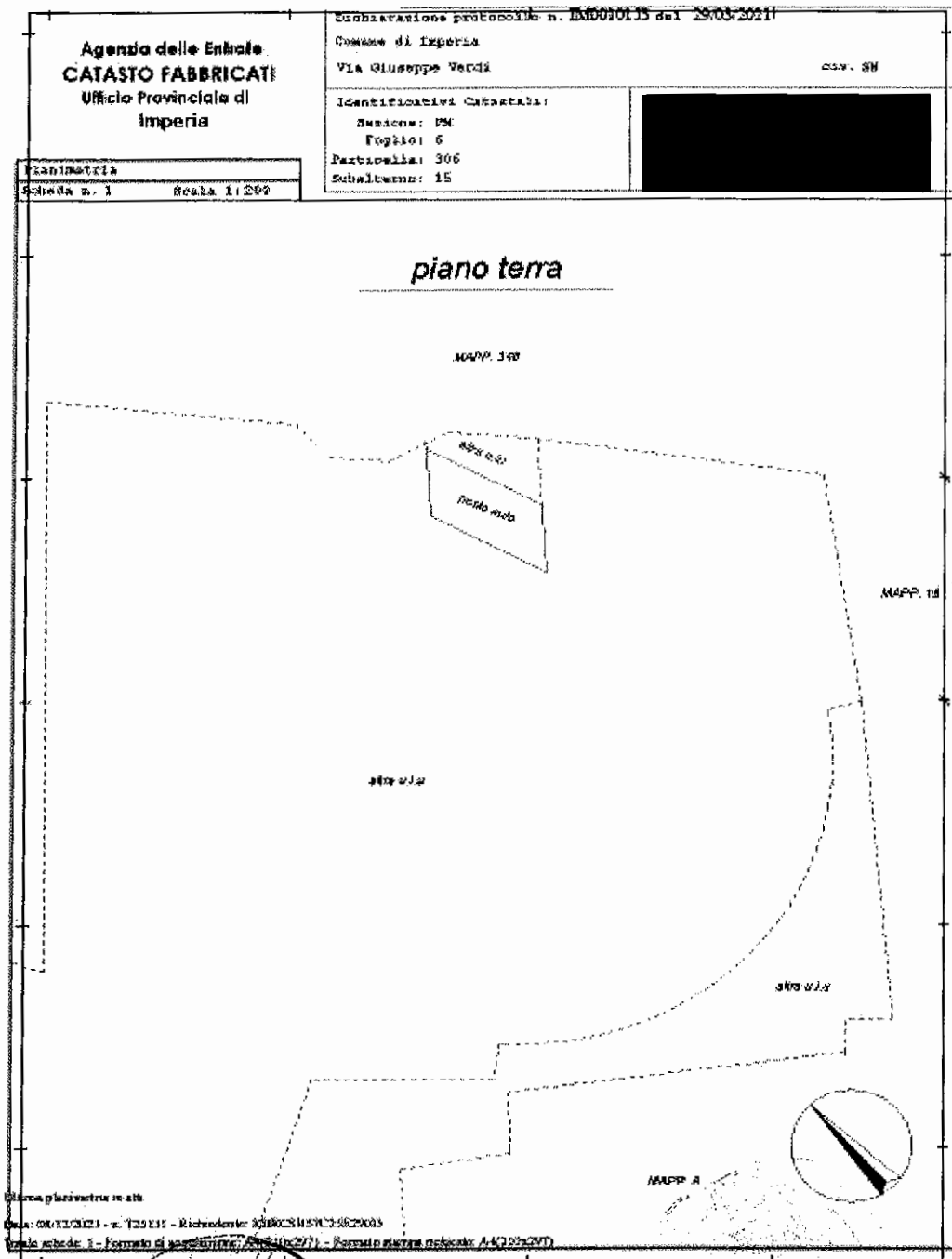




REGOLARITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali ottenute dal sottoscritto tramite il servizio telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate CORRISPONDO fedelmente allo stato attuale dei posti auto oggetto di stima.

Posto auto Fg.6 Mappale 306 sub.15





Posto auto Fg.6 Mappale 348 sub.18

Agenzia delle Entrate CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Imperia		Dichiarazione prototipo n. 1500510134 del 29/05/2011	
		Comune di Imperia Via Giuseppe Verdi Cov. 3H	
Identificativi Catastrali: Sezione: EM Foglio: 6 Particella: 348 Subalterno: 18			
Planimetria: Scheda n. 1 Scala 1:200			

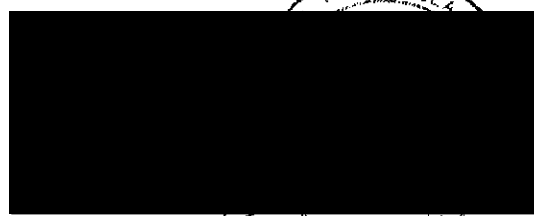
piano terra

MAPP. 402

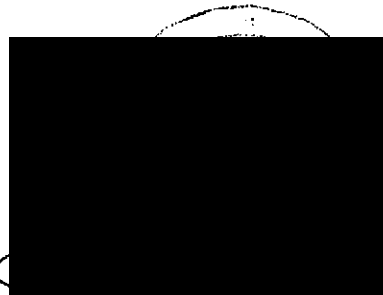
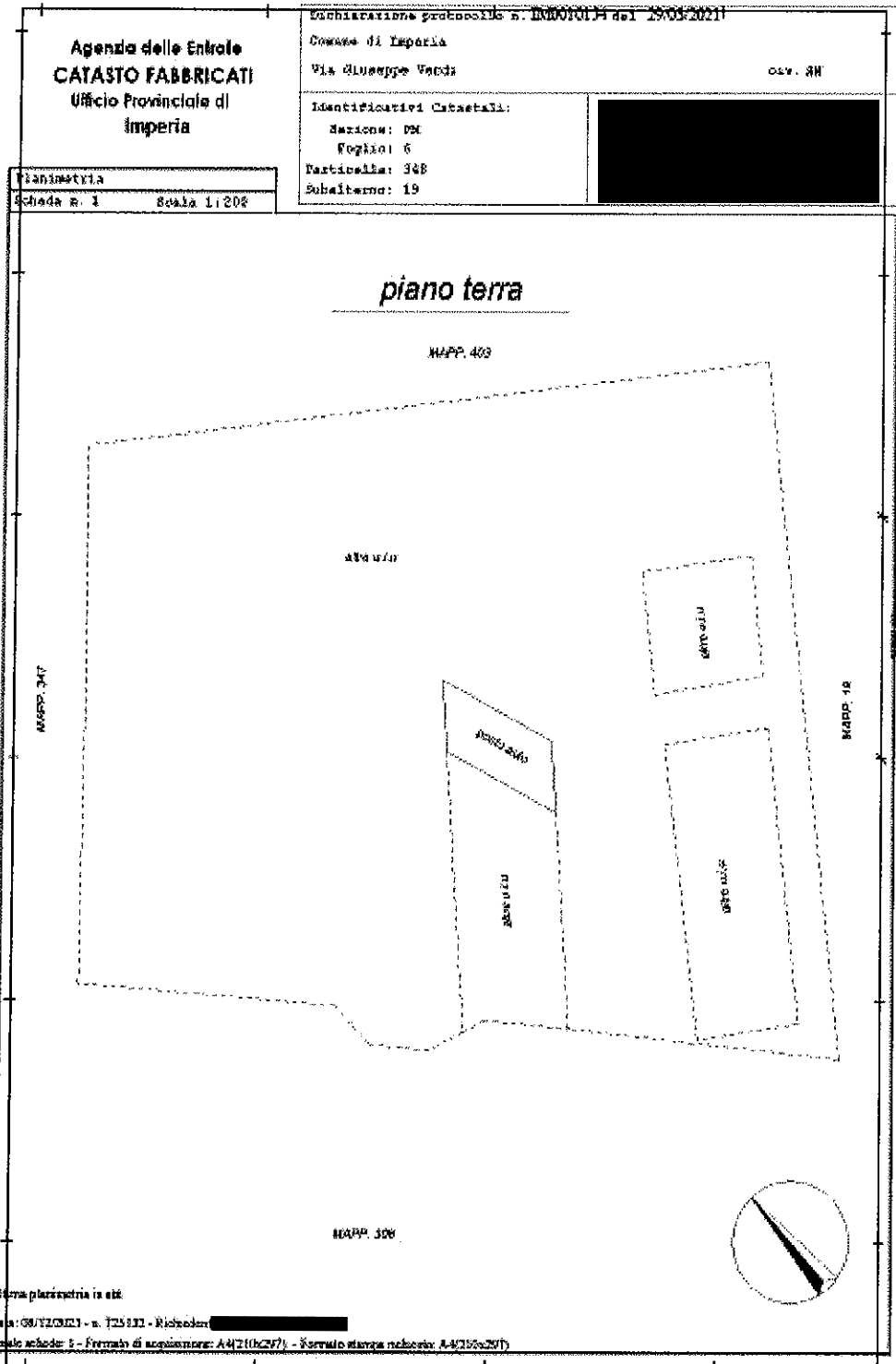
MAPP. 306

Carta del Fabbricati - Situazione al 01/01/2011 - Comune di Imperia (RM120105) - C. Soc. urban. P.M. - Foglio - Particella 348 - Subalterno 18 -
 VIA GIUSEPPE VERDI n. 3H Piano 3

Terra pianimetria in atti.
 Data: 08/12/2021 - n. 123111 - Richiedente: [redacted]
 Esale scheda: 1 - Formati di acquisizione: A4(11x297) - Esavalto stampa richiesta: A4(10x297)



Posto auto Fig.6 Mappale 348 sub.19





DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la determinazione del valore dei beni lo scrivente si è avvalso del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari consistente nel dedurre il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima mediante confronto diretto con valori unitari di altri già oggetto di recente compravendita, posti nella stessa zona omogenea e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe. Un atto notarile di riferimento è stato stipulato in data 21 luglio 2021 con valore dichiarato per un identico posto auto scoperto collocato nella stessa area a parcheggio, euro 20.000,00. La seconda operazione è stata quella del confronto con quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate tramite l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" nei dati rilevati e riferiti al primo semestre 2024 per il Comune di Imperia "Zona B3 – microzona 3" dove è attribuito ai posti auto scoperti il valore compresi tra euro 900/mq ed euro 1300/mq..

GIUDIZIO DI STIMA

Vista la zona con ottima appetibilità commerciale per questo tipo di immobili, considerando per ciascuno i costi per la regolarizzazione urbanistica sopra citati (euro 3516,00 oltre ad oneri di legge), ritengo pertanto congruo attribuire i seguenti valori unitari finali:

- **Posto auto** Foglio 6 Mappale 306 subalterno 15 euro **18.000,00** (diconsi euro diciottomila/zero)
- **Posto auto** Foglio 6 Mappale 348 subalterno 16 euro **18.000,00** (diconsi euro diciottomila/zero)
- **Posto auto** Foglio 6 Mappale 348 subalterno 18 euro **18.000,00** (diconsi euro diciottomila/zero)
- **Posto auto** Foglio 6 Mappale 348 subalterno 19 euro **18.000,00** (diconsi euro diciottomila/zero).

Ritendendo di aver espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica di stima attestando che con il seguente documento l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi.

Imperia, 10 dicembre 2024



Geom. Giorgio DEL CANE





REPERTORIO N. 7672

ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO

(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno *sette*

del mese di dicembre,

in Sanremo, nel mio studio in Via [redacted]

Avanti a me Dott. S. [redacted] Notaio in Sanremo, iscritta nel Ruolo

del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Imperia e Sanremo

è presente il signor:

- DEL CANE GIORGIO, [redacted]

[redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale, che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e ne ho dato lettura al comparente che lo approva dichiarandolo conforme alla sua volontà ed al vero e lo sottoscrive con me Notaio nel foglio di cui consta.

[redacted]



