



TRIBUNALE DI IMPERIA

Ministero della Giustizia

Procedimento Civile N.R.G. 661/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE, STIMA DEL VALORE DI MERCATO E VERIFICA DIVISIBILITÀ IMMOBILI PER SCIoglIMENTO DI COMUNIONE

Tecnico estimatore:

Geom. Simone Calcagno
c.f. CLC SMN 91P14 E290U
iscritto al Collegio dei Geometri
della Provincia di Imperia al n. 1725

Timbro e firma
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Imperia

Iscrizione Albo
N. 1725

Geometra
Simone Calcagno



1	INTRODUZIONE.....	4
2	IMMOBILI, PROPRIETARI E QUOTE	4
3	DESCRIZIONE	5
3.1	UBICAZIONE.....	6
3.2	EDIFICIO FOGLIO 6, MAPPALE 525	7
3.2.1	Architettura	7
3.2.2	Unità abitativa.....	7
3.2.3	Locale tecnico.....	11
3.2.4	Magazzino	11
3.2.5	Corte.....	12
3.2.6	Planimetrie, superfici e altezze	12
3.3	APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.2	13
3.3.1	Disposizione e ambienti	14
3.3.2	Infissi e serramenti.....	18
3.3.3	Impianti.....	18
3.3.4	Stato di manutenzione	19
3.3.5	Planimetrie, superfici e altezze	19
3.4	APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.3	20
3.4.1	Disposizione e ambienti	20
3.4.2	Infissi e serramenti.....	24
3.4.3	Impianti.....	24
3.4.4	Stato di manutenzione	25
3.4.5	Planimetrie, superfici e altezze	25
3.5	APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.5	26
3.5.1	Disposizione e ambienti	26
3.5.2	Infissi e serramenti.....	29
3.5.3	Impianti.....	29



3.5.4	Stato di manutenzione	30
3.5.5	Planimetrie, superfici e altezze	30
4	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	32
4.1	EDIFICIO FOGLIO 6, MAPPALE 525	32
4.2	APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.2	32
4.3	APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.3	33
4.4	APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.5	33
5	VERIFICA DI DIVISIBILITA'	34
6	ALLEGATI.....	35

1 INTRODUZIONE

Nell'ambito del giudizio di divisione endoesecutiva promosso da XXX contro XXX, a seguito delle richieste congiunte di procedersi alle vendite del compendio oggetto della domanda di scioglimento della comunione, compendio pignorato nell'esecuzione immobiliare N.R.G.E. 152/2018 e ivi periziato in data 12.9.2019, scopo della presente relazione di consulenza tecnica è quello di rispondere, in qualità di CTU incaricato, al seguente quesito del Giudice:

“1) Il C.T.U., esaminati gli atti ed i luoghi di causa, assunte le opportune informazioni, attentamente valutata la perizia di stima già in atti ed acquisita; 2) 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; 3) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei conviventi 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; 4) 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 congruagli in denaro”.

A tale fine si provvederà a:

- individuare gli immobili in oggetto, gli attuali proprietari e le relative quote;
- effettuare il sopralluogo, rilevarne eventuali variazioni rispetto a quanto riportato nella perizia del 12-9-2019, descriverli;
- stimarne l'attuale valore, aggiornando al loro stato attuale e alle presenti condizioni di mercato gli importi già determinati con la perizia del 12-9-2019;
- verificarne la divisibilità secondo le quote di proprietà.

2 IMMOBILI, PROPRIETARI E QUOTE

Dall'esame degli atti di causa e delle visure catastali aggiornate, gli immobili in oggetto risultano essere tutti e solo gli immobili già oggetto dell'esecuzione immobiliare citata e della relativa relazione di consulenza tecnica, ovvero:

- 1) **intero edificio** sito nel Comune di Diano Castello (IM), Via Case Sparse n.4, piano T-

- 1, identificato nel Catasto Fabbricati comunale come Foglio 6, mappale 525, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, superficie mq 143, rendita € 371,85;
- 2) **appartamento** sito nel Comune di Diano Castello (IM), Via Case Sparse n.4, piano S1, identificato nel Catasto Fabbricati comunale come Foglio 6, mappale 954, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie mq 84, rendita € 112,07;
- 3) **appartamento** sito nel Comune di Diano Castello (IM), Via Case Sparse n.4, piano T, identificato nel Catasto Fabbricati comunale come Foglio 6, mappale 954, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie mq 82, rendita € 253,06;
- 4) **appartamento** sito nel Comune di Diano Castello (IM), Via Case Sparse n.4, piano 1, identificato nel Catasto Fabbricati comunale come Foglio 6, mappale 954, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie mq 83, rendita € 112,07;

e, per ognuno di essi, le seguenti quote di proprietà:

- XXX: 1/6;
- XXX: 1/6;
- XXX: 1/3;
- XXX: 1/3.

3 DESCRIZIONE

In data 28-10-2024, alla presenza della Sig.ra XXX, è stato da me eseguito il sopralluogo di tutti gli immobili in oggetto. Da questo è emersa la sostanziale immutabilità, dal punto di vista strutturale e architettuale, dello stato già rilevato durante i sopralluoghi effettuati il 5-4-2019 e il 7-5-2019 per la perizia del 12-9-2019, con le modifiche osservate confinate allo stato manutentivo. In particolare :

- al degrado dell'edificio map.525, ora non più utilizzato, ormai quasi privo del mobilio e dell'attrezzatura di cucina, e in cui sono presenti evidenti tracce di materiale, ligneo o terroso, filtrato o prodotto dalla travatura perlinata del soffitto;
- al generale degrado della palazzina plurifamiliare che ospita gli appartamenti sub.2, sub.3 e sub.5, con il decadimento della pittura esterna, la presenza di macchie di umidità e la comparsa di infiltrazioni di acqua meteorica dalla pavimentazione dei terrazzi;

- a evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica nella perlinatura della camera dell'appartamento sub.5 (problema, a detta della Sig.ra XXX, oggi risolto);
- allo spostamento, accumulo e/o rimozione del mobilio allora presente, in parte dovuto al rilascio degli appartamenti sub.2 e sub.5 dagli allora inquilini, in parte al trasloco della Sig.ra XXX dall'appartamento sub.4, oggetto dell'esecuzione N.R.G.E. 106/20, all'appartamento sub.3.

La descrizione degli immobili al tempo riportata costituisce, quindi, tuttora, valido riferimento ed è nel seguito, opportunamente aggiornata con quanto sopra e il recente repertorio fotografico.

3.1 UBICAZIONE

Tutti gli immobili sono ubicati, all'interno di un'area privata, al civico numero 4 di via Case Sparse nella "Regione Chioso" del comune di Diano Castello, regione collinare, verde e soleggiata, che si estende sull'argine sinistro del torrente San Pietro (vedi Figura 3.1). La zona, di tipo residenziale, è priva di collegamenti di trasporto pubblico e di negozi. Dista circa 2 km dal centro del comune di Diano Marina, 1.5 km dal centro del comune di Diano San Pietro mentre, nonostante l'appartenenza amministrativa, il centro del comune di Diano Castello, essendo posto sull'argine opposto del torrente San Pietro, è raggiungibile in circa 5 km. Le strade da percorrere, tutte carrabili, sono buone e scorrevoli, eccetto per il mezzo chilometro circa che, dipartendosi dalla via Argine Sinistro, porta all'edificio il quale, se pur asfaltato, risulta stretto e tortuoso.

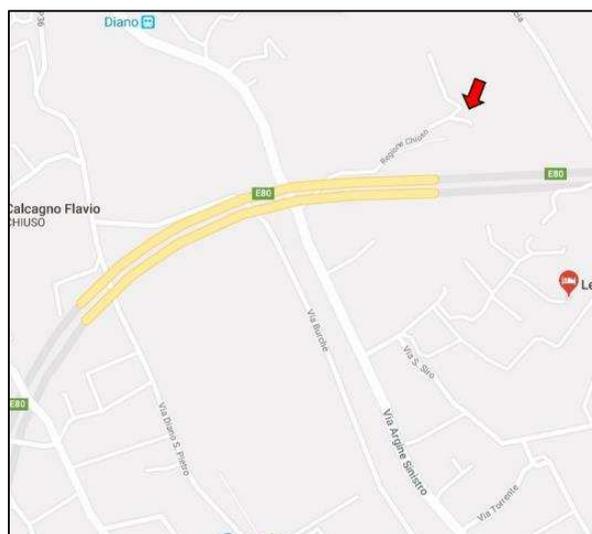


FIGURA 3.1 – L'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI, INDICATA DALLA FRECCIA ROSSA

3.2 EDIFICIO FOGLIO 6, MAPPALE 525

3.2.1 Architettura

L'edificio costituisce, nella sua totalità, un'unità residenziale monofamiliare, con pertinenze ad uso magazzino. È un fabbricato organizzato su 2 piani, terra e primo, parzialmente interrato, edificato negli anni '80 intorno a una preesistente, piccola costruzione agricola in pietra e inserito all'interno di una corte privata cintata.

Architettonicamente può essere schematicamente suddiviso, come da Figura 3.2, in tre unità adiacenti, rispettivamente a destinazione abitativa, tecnica e magazzino, strutturalmente differenti e comunicanti tramite la prospiciente corte, la cui descrizione è riportata nel seguito.

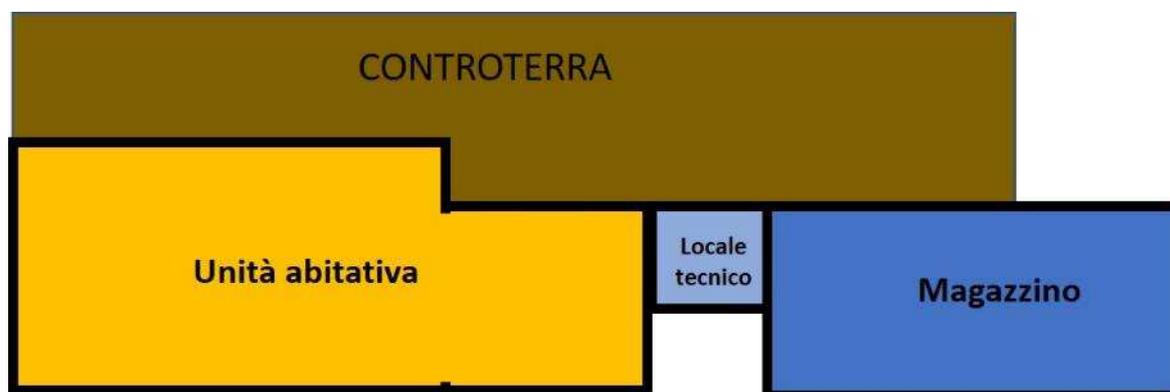


FIGURA 3.2 - SCHEMA EDIFICIO

3.2.2 Unità abitativa

3.2.2.1 Architettura, disposizione e ambienti

L'unità abitativa ingloba al suo interno una vecchia costruzione agricola in pietra a due piani, opportunamente ristrutturata, e una recente costruzione a un piano edificata in laterizio in adiacenza alla stessa negli anni '80 (vedi Foto 3.1). Entrambe le costruzioni sono a muratura portante con tetto a tegole sorrette da una struttura in legno. La rifinitura esterna è a intonaco di calce pitturato in colore beige. È composta al piano terra da un soggiorno di ingresso da cui si accede alla cucina e, attraverso un piccolo disimpegno, alla camera matrimoniale e al bagno. Comprende inoltre una cantina, accessibile dalla cucina, e uno studio al primo piano, non collegato agli altri ambienti ma raggiungibile tramite una scala esterna.



FOTO 3.1 - L'UNITÀ ABITATIVA

Il **soggiorno di ingresso** (vedi Foto 3.2) è una stanza rettangolare di medie dimensioni, esposta sul lato ovest su cui, oltre alla porta di ingresso, è posta un'ampia finestra che garantisce una buona luminosità. La parete opposta è dotata di un bel caminetto intorno al quale è organizzato il salotto. Due porte, una posta sulla parete nord e una sulla parete sud, collegano il locale rispettivamente con il disimpegno che porta alla camera e al bagno e con la cucina. Le pareti sono rifinite a pittura, il pavimento è realizzato in ceramica e il soffitto perlinato in legno chiaro.



FOTO 3.2 - IL SOGGIORNO DI INGRESSO

La **cucina** (vedi Foto 3.3) è una stanza rettangolare di piccole/medie dimensioni, accessibile direttamente dal soggiorno di ingresso, in grado di ospitare l'angolo cottura e un tavolo, oggi rimossi. È illuminata sul lato ovest da un'ampia finestra che le conferisce adeguata luminosità.

Le pareti sono rifinite a pittura e il pavimento è realizzato in ceramica. Il soffitto è perlinato in legno chiaro.



FOTO 3.3 - LA CUCINA

La **camera matrimoniale** (vedi Foto 3.4), accessibile direttamente dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno, è un locale rettangolare di medie dimensioni illuminato da un'ampia finestra sul lato ovest che le garantisce una buona luminosità. Le pareti sono rifinite a pittura e il pavimento è realizzato in ceramica. Il soffitto è perlinato in legno dipinto bianco.



FOTO 3.4 - LA CAMERA

Il **bagno** (vedi Foto 3.5) è una stanza rettangolare medio/piccola completa di lavandino, doccia

e sanitari. Le pareti sono interamente piastrellate fino all'altezza di 2 metri e rifinite a pittura nella rimanente parte superiore. Il pavimento è in ceramica. È dotata di una piccola finestra posta in alto sul lato est che le garantisce discrete luminosità e aerazione.



FOTO 3.5 - IL BAGNO

La **cantina** è una stanza rettangolare di medie dimensioni, accessibile dalla cucina, che occupa il piano terra della costruzione in pietra. Provvista di una piccola finestra alta sul lato ovest, ha pavimento in ceramica e pareti lasciate al grezzo.

Lo **studio** è una stanza rettangolare di medie dimensioni che occupa il primo piano della costruzione in pietra, accessibile attraverso una scale esterna. È illuminato da una piccola finestra sul lato ovest e attraverso l'inserito in vetro della porta di ingresso, soluzione che garantisce una discreta luminosità. Le pareti sono rifinite a pittura e il pavimento è realizzato in ceramica. Il soffitto è perlinato in legno chiaro.

3.2.2.2 Infissi e serramenti

Gli **infissi e i serramenti esterni** ad uso finestra sono in alluminio pitturato in bianco con vetri doppi e protetti da persiane in alluminio dipinto in color verde, in tinta con le porte di ingresso esterne, anch'esse in alluminio. **Infissi e serramenti interni** sono in legno laccato bianco.

3.2.2.3 Impianti

L'unità è dotata di impianto idraulico, elettrico, gas e di riscaldamento:

- **l'impianto idraulico** provvede all'erogazione dell'acqua e al deflusso degli scarichi del

bagno, dell'angolo cottura e di un lavandino esterno;

- **l'impianto elettrico** garantisce illuminazione e forza motrice alle varie stanze ma non integra al suo interno circuiti per la distribuzione del segnale televisivo e il collegamento alle reti dati. È realizzato con fili in tubi sottotraccia e placche/frutti in plastica. È diviso in quattro linee indipendenti, di cui una serve le altre unità dell'edificio, protette da interruttori magnetotermici dedicati, un interruttore magnetotermico generale e un interruttore differenziale generale;
- **l'impianto di riscaldamento / raffrescamento**, è costituito da condizionatori split elettrici posti in ogni stanza. L'acqua calda è invece generata tramite boiler elettrico;
- **l'impianto gas** è costituito da una semplice bombola che fornisce l'alimentazione necessaria ai soli usi di cucina.

Nessuno degli impianti sopramenzionati è provvisto di certificazione rilasciata da tecnico abilitato.

3.2.2.4 Stato di manutenzione

L'unità abitativa è nel suo complesso strutturalmente e architettonicamente integra. Tuttavia, non si può non evidenziare il degrado manutentivo ordinario tipico degli immobili non più utilizzati e lasciati in uno stato di abbandono, nonché la presenza di abbondanti tracce di caduta di materiale, terroso o legnoso, dalla travatura perlinata dei soffitti, spia o della presenza di tarli o, più probabilmente, di disconnessioni nel manto di copertura.

3.2.3 Locale tecnico

Il locale tecnico è una piccola costruzione al piano terra dell'edificio, realizzata in laterizio con tetto a tegole su struttura in legno, che appoggiandosi per il lato nord all'unità abitativa e per quello sud al magazzino, conferisce continuità all'edificio. È costituito da un solo locale rettangolare di ridotte dimensioni, accessibile attraverso una porta in ferro dalla prospiciente corte, predisposto per l'alloggiamento di eventuali caldaie. Allo scopo è dotato di una linea elettrica collegata all'impianto dell'unità abitativa. Il tutto in buone condizioni di manutenzione.

3.2.4 Magazzino

Il magazzino è un'unità adiacente al locale tecnico costituita da due locali contigui, accessibili dalla prospiciente corte, uno realizzato in laterizio intonacato al grezzo con tetto in profilato di alluminio, che appare ancora in fase di realizzazione e l'altro, realizzato con una struttura in ferro a sorreggere un tetto sempre in profilato di alluminio, che sembra avere caratteristiche di temporaneità allo scopo di ospitare le attrezzature atte al completamento del primo.

Il **locale in laterizio** di ampie dimensioni, si presenta ad oggi rifinito solo al grezzo e con le bucatore di porte e finestre prive di infissi e serramenti. In prospettiva, una volta terminato, potrà essere utilizzato sia come magazzino agricolo che, grazie all'ingresso carraio, come garage per moto e auto.

Il **locale in ferro** di medie dimensioni, si presenta oggi come una semplice struttura in ferro grezzo, senza pareti, realizzata a protezione di macchinari e attrezzi, facilmente rimuovibile ove non più necessaria.

3.2.5 Corte

La corte dell'edificio è costituita da un terreno cintato di circa 1000 mq che lo circonda completamente. In parte piantumata, in parte lastricata in materiale lapideo, in parte lasciata a terra nuda o ricoperta di ghiaia, è accessibile attraverso un cancello carraio posto sul lato ovest che ne permette l'utilizzo anche come posteggio. Oggi, come il resto dell'edificio, risente dello stato di abbandono, con l'estesa presenza di erbacce e piante incolte.



FOTO 3.6 - LA CORTE IN PROSPICIENZA DELL'UNITÀ ABITATIVA

3.2.6 Planimetrie, superfici e altezze

La planimetria dell'edificio è riportata nel seguito (vedi Figura 3.3) e quale allegato della presente perizia.

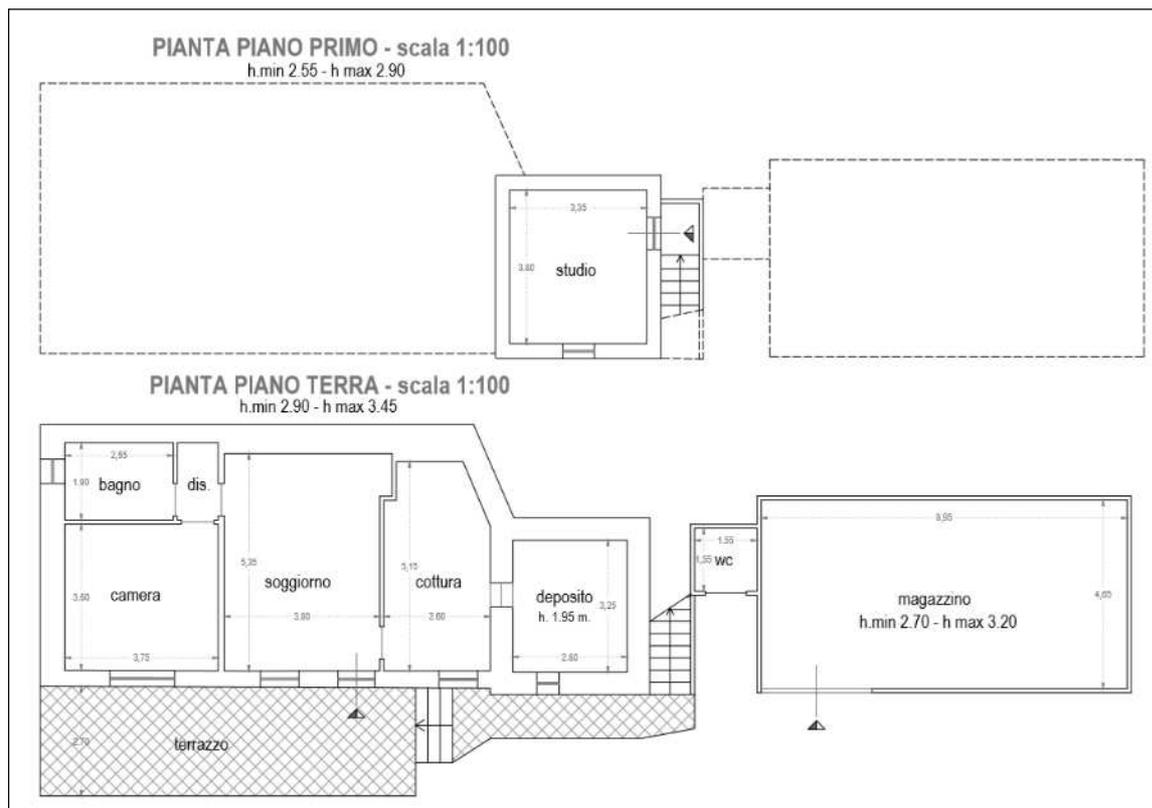


FIGURA 3.3 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO

La relativa superficie commerciale, escluse aree esterne, calcolata utilizzando criteri e coefficienti di cui al D.P.R. n. 138/98, è pari, nell'ambito delle tolleranze accettate nella stesura del documento DOFCA, a 153 mq. Le altezze variano tra 2,55 m 3,45 m.

3.3 APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.2

L'appartamento è parte di un'unica palazzina plurifamiliare, composta in totale da 5 unità immobiliari, che si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e sottotetto, e la cui edificazione risale agli anni '80. La stessa si erge a "gradoni" terrazzati, appoggiandosi con la parete nord del livello di piano inferiore alla retrostante collina (vedi Figura 3.4).

La struttura è in cemento armato, tamponature e tramezzi in laterizio e tetto a falde latero cementizio. Il rivestimento esterno è realizzato con intonaco a base di calce, dipinto in colore rosa.

Per numero di unità immobiliari che ospita, due per ciascun dei primi due piani e una al terzo, ampiezza e distribuzione dei locali delle stesse, nonché l'estensione delle aree terrazzate e il pregio delle finiture, può essere classificata negli edifici di tipologia "civile".

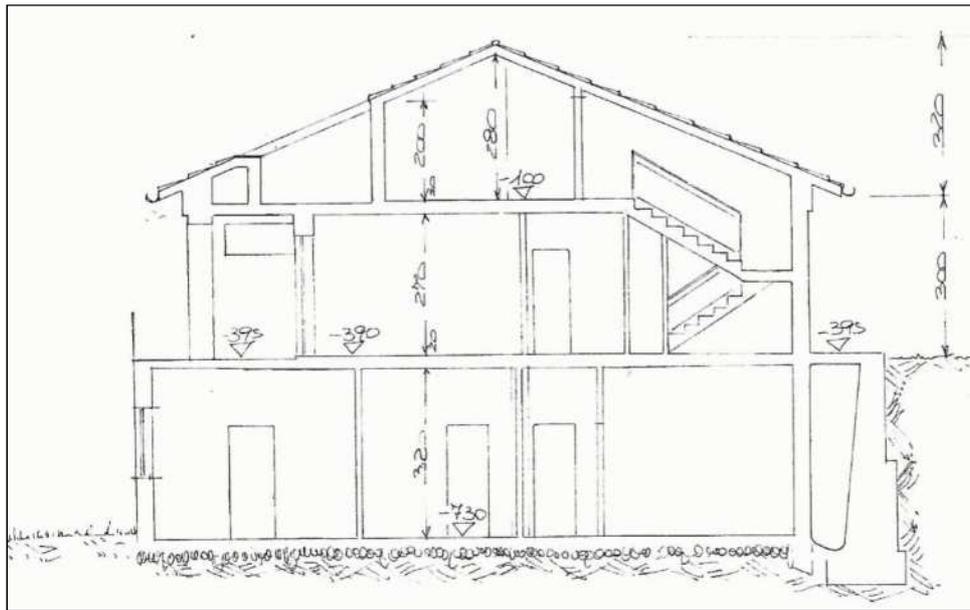


FIGURA 3.4 - SEZIONE DELLA PALAZZINA VISTA DA EST

È da precisare che nella definizione del livello di piano, sia urbanistica che catastale, è preso a riferimento il primo livello completamente fuori terra, ovvero quello centrale. Questi, di conseguenza, sarà indicato nel proseguo come “piano terra”, mentre il livello inferiore e superiore saranno indicati rispettivamente come “seminterrato” e “piano primo”.

3.3.1 Disposizione e ambienti

L'appartamento è posto al piano seminterrato, con il lato nord completamente sotto al livello della retrostante collina e gli altri tre lati completamente fuori terra, ed è raggiungibile dall'antistante strada attraverso un ballatoio scoperto realizzato in malta cementizia (vedi Foto 3.7). Lo stesso è composto da un soggiorno di ingresso, dotato di angolo cottura, su cui si aprono anche le porte di accesso a una camera matrimoniale, a una camera singola cieca e al bagno, così come rappresentato nella successiva planimetria (vedi Figura 3.5).

È stato ricavato da quello che in origine era un magazzino da cui ha ereditato la disposizione dei locali e parte delle finiture (e.g. porte interne).



FOTO 3.7- L'APPARTAMENTO

Il **soggiorno di ingresso** (vedi Foto 3.8) è una stanza rettangolare di medie/grandi dimensioni, con una risega, anch'essa rettangolare, di circa 2 mq per ospitare l'angolo cottura (vedi Foto 3.9). Le pareti sono rifinite a pittura e il pavimento è in ceramica. Si affaccia sul lato sud da cui riceve luce tramite una finestra e la porta di ingresso. La luminosità complessiva è mediocre stante il basso rapporto tra le dimensioni delle finestrate e quelle dell'ambiente, nonché la distanza della stesse finestrate dall'opposta parete di fondo.



FOTO 3.8 - IL SOGGIORNO DI INGRESSO



FOTO 3.9 - L'ANGOLO COTTURA

La **camera matrimoniale** (vedi Foto 3.10) è un locale rettangolare di medie dimensioni, esposto a sud, con pareti rifinite a pittura e pavimento in ceramica. È illuminato da una finestra le cui generose dimensioni garantiscono un'ottima luminosità, in parte traferita alla camera singola tramite tre finestre a vasistas poste nella parte alta della tramezza di separazione.



FOTO 3.10 - LA CAMERA MATRIMONIALE

La **camera singola** (vedi Foto 3.11) è un locale rettangolare di piccole/medie dimensioni, con

pareti rifinite a pittura e pavimento in ceramica. È privo di finestre e riceve luce e aerazione, oltre che dalla porta, tramite tre finestre a vasistas poste nella parte alta della tramezza di separazione dalla camera matrimoniale.



FOTO 3.11 - LA CAMERA SINGOLA

Il **bagno** è una stanza rettangolare di circa 6 mq completa di lavandino, doccia e sanitari (vedi Foto 3.12). Le pareti sono interamente piastrellate fino all'altezza di 2 metri e rifinite a pittura nella parte superiore. Il pavimento è in ceramica. La stanza è priva di finestre ed è illuminata e ventilata tramite una finestra a vasistas posta nella parte superiore della tramezza che lo separa dal soggiorno.

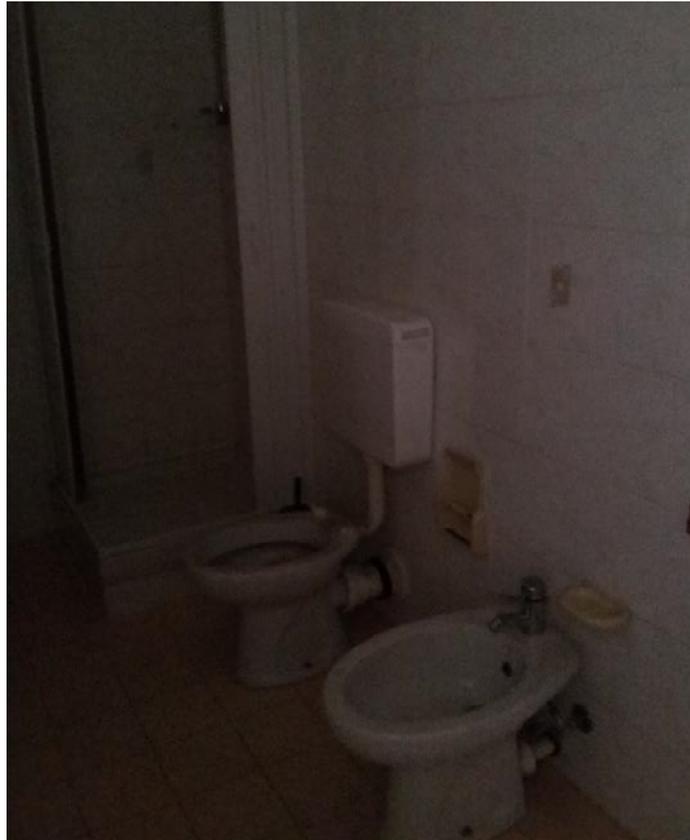


FOTO 3.12 - IL BAGNO

3.3.2 Infissi e serramenti

Gli **infissi e i serramenti esterni** sono in alluminio anodizzato finito color bronzo con vetri doppi e protetti da persiane in alluminio dipinto color bianco. **Infissi e serramenti interni** sono in alluminio anodizzato finito color bronzo, con pannelli di chiusura in materiale plastico grigio. La **porta di ingresso** è in alluminio anodizzato finito color bronzo, con pannelli di chiusura, protetti da barre, in alluminio nella parte inferiore e vetro in quella superiore.

3.3.3 Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idraulico, elettrico, gas e di riscaldamento:

- l'**impianto idraulico** provvede all'erogazione dell'acqua e al deflusso degli scarichi del bagno e dell'angolo cottura. Le tubazioni sono ancora quelle della costruzione originale degli anni '80, mentre parte dei rubinetti e delle dotazioni del bagno sono di più recente sostituzione;
- l'**impianto elettrico** garantisce illuminazione e forza motrice alle varie stanze ma non

integra al suo interno circuiti per la distribuzione del segnale televisivo e il collegamento alle reti dati. È realizzato con fili in tubi sottotraccia, placche/frutti in plastica ed è protetto da un interruttore magnetotermico/differenziale. Risale alla costruzione originale ed è stato mantenuto negligenemente, con placche e frutti in parte mancanti o sostituiti con elementi di tipologia differente;

- **l'impianto di riscaldamento** è predisposto per una semplice stufa pellet, posta nel soggiorno di ingresso, e da un boiler per l'acqua sanitaria. Tuttavia, l'appartamento prevedeva in origine un impianto per il riscaldamento di tutte le stanze costituito da radiatori ad acqua, riscaldata da un caldaia a gas posizionata all'esterno e alimentata da un "bombolone". Caldaia e bombolone non sono oggi più presenti ma lo sono invece i radiatori e le relative tubazioni. Tale impianto potrebbe quindi essere ripristinato da un eventuale acquirente;
- **l'impianto gas** è costituito da una semplice bombola che fornisce l'alimentazione necessaria ai soli usi di cucina.

Nessuno degli impianti sopramenzionati è provvisto di certificazione rilasciata da tecnico abilitato.

3.3.4 Stato di manutenzione

La palazzina che lo ospita è, oggi, in mediocri condizioni, con scrostazioni del rivestimento pittorico, evidenti macchie di umidità e infiltrazioni nella pavimentazione delle zone terrazzate. L'appartamento è fruibile, pavimenti, serramenti e infissi sono in normale condizione, non così pareti, soffitti, servizi igienici e impianti il cui stato può essere definito non più che mediocre.

3.3.5 Planimetrie, superfici e altezze

Avendo riscontrato che la planimetria dell'appartamento non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.200/202/cond.94 approvata dal Comune di Diano Castello quest'ultima, riportata nel seguito (vedi Figura 3.5), può essere ritenuta rappresentativa dello stato di fatto dell'immobile.

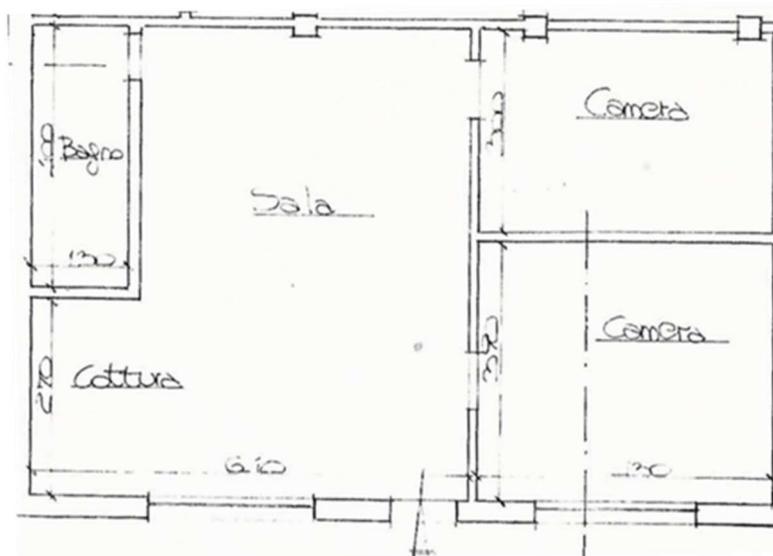


FIGURA 3.5 - PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO

La relativa superficie commerciale, calcolata utilizzando criteri e coefficienti di cui al D.P.R. n. 138/98, è pari, nell'ambito delle tolleranze accettate nella stesura del documento DOFCA, a 84 mq. L'altezza dell'intradosso di piano è mediamente di 3.26 m.

3.4 APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.3

L'appartamento è ubicato nella stessa palazzina che ospita l'appartamento sub.2 di cui, di conseguenza, condivide le caratteristiche.

3.4.1 Disposizione e ambienti

L'appartamento è posto al piano terra ma con la quota del pavimento effettivamente tale solo per il lato nord, dove è posto l'ingresso raggiungibile dall'antistante strada attraverso una scala o una breve salita carrabile, mentre il lato sud si presenta come un primo piano soprastante l'appartamento sub.2 (vedi Foto 3.13).

Lo stesso è composto da un soggiorno di ingresso, dotato di angolo cottura, su cui si aprono, parzialmente separate da una "semi bussola" di disimpegno, anche le porte di accesso a una camera matrimoniale e al bagno, così come rappresentato nella successiva planimetria (vedi Figura 3.6). Un bel terrazzo scoperto lo circonda su tre lati: sud, ovest e nord.



FOTO 3.13 - L'APPARTAMENTO

Il **soggiorno di ingresso** (vedi Foto 3.14) è una stanza poligonale di medie/grandi dimensioni dove una piccola parete, raccordandosi alla tramezza di separazione dal bagno, delinea, verso il lato nord, una semi bussola che nasconde le porte del bagno e della camera, e definisce, verso il lato ovest, lo spazio che ospita l'angolo cottura (vedi Foto 3.15). Le pareti sono rifinite a pittura e il pavimento è realizzato in gres.

L'affaccio avviene sul terrazzo, dal lato sud, tramite due grandi portefinestre che garantiscono un'elevata luminosità e un bellissimo panorama.

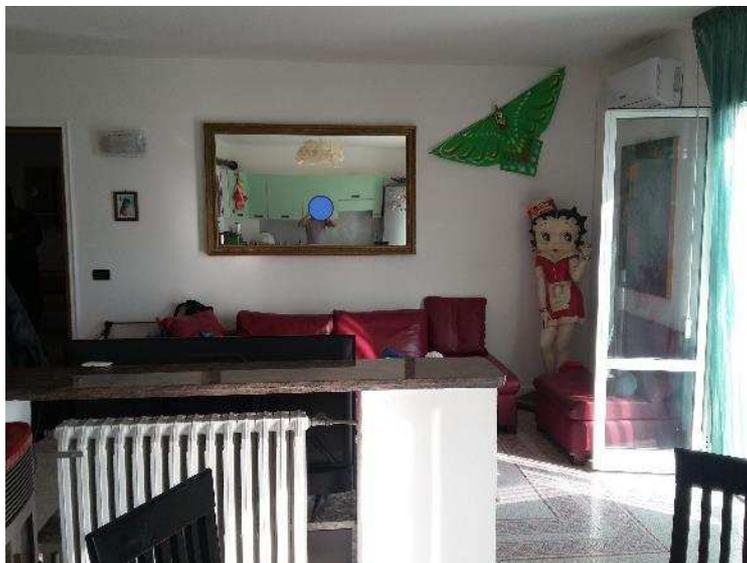


FOTO 3.14 - IL SOGGIORNO DI INGRESSO



FOTO 3.15 - L'ANGOLO COTTURA

La **camera matrimoniale** (vedi Foto 3.16) è un locale rettangolare di medie dimensioni, esposto a nord e a ovest, con pareti rifinite a pittura e pavimento in gres. È illuminato da una finestra sul lato ovest e da una porta finestra di accesso al terrazzo sul lato nord, che garantiscono all'ambiente un'ottima luminosità.



FOTO 3.16 - LA CAMERA MATRIMONIALE

Il **bagno** è una stanza rettangolare di circa 6 mq completa di lavandino, vasca da bagno intera e sanitari (vedi Foto 3.17). Le pareti sono interamente piastrellate fino all'altezza di 2.5 metri

e rifinite a pittura nella rimanente parte superiore. Il pavimento è in gres. È dotata di una generosa finestra sul lato nord che le garantisce una buona luminosità e un'ottima aerazione.



FOTO 3.17 - IL BAGNO

Il **terrazzo** (vedi Foto 3.18 e Foto 3.19), contorna l'appartamento per l'interezza dei lati sud, ovest e nord con profondità differenti ma sempre ben fruibili. Interamente piastrellato in ceramica e protetto da una ringhiera in ferro, garantisce alla casa un utilissimo spazio esterno e un bellissimo panorama sulle colline del golfo, fino al mare.

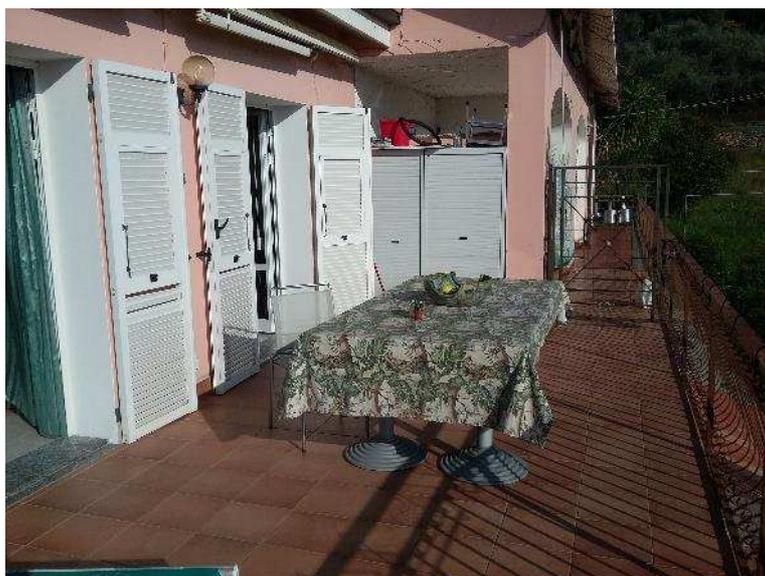


FOTO 3.18 - IL TERRAZZO (LATO SUD)



FOTO 3.19 - IL TERRAZZO (LATO OVEST)

3.4.2 Infissi e serramenti

Gli **infissi e i serramenti esterni** sono in alluminio pitturato in bianco con vetri doppi e protetti da persiane in alluminio dipinto anch'esso in color bianco. **Infissi e serramenti interni** sono in legno pitturato avorio, mentre la porta di ingresso è in legno naturale finito marrone.

3.4.3 Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idraulico, elettrico, gas e di riscaldamento:

- l'**impianto idraulico** provvede all'erogazione dell'acqua e al deflusso degli scarichi del bagno e dell'angolo cottura. Tubazioni e rubinetteria sono quelle della costruzione originale degli anni '80;
- l'**impianto elettrico** garantisce illuminazione e forza motrice alle varie stanze ma non integra al suo interno circuiti per la distribuzione del segnale televisivo e il collegamento alle reti dati. È realizzato con fili in tubi sottotraccia e placche/frutti in plastica. È diviso in tre linee indipendenti protette da tre interruttori magnetotermici dedicati, un interruttore magnetotermico generale e un interruttore differenziale generale. Risale alla costruzione originale;
- l'**impianto di riscaldamento** è oggi costituito da una semplice stufa pellet, posta nel soggiorno di ingresso, e da un boiler per l'acqua sanitaria. Tuttavia, l'appartamento possiede anche un impianto costituito radiatori ad acqua, riscaldata da una caldaia "pellet" installata all'esterno, oggi in disuso;

- l'**impianto gas** è costituito da una semplice bombola che fornisce l'alimentazione necessaria ai soli usi di cucina.

Nessuno degli impianti sopramenzionati è provvisto di certificazione rilasciata da tecnico abilitato.

3.4.4 Stato di manutenzione

La palazzina che lo ospita è in mediocri condizioni, con scrostazioni del rivestimento pittorico, evidenti macchie di umidità e infiltrazioni nella pavimentazione delle zone terrazzate. L'appartamento, ora abitato dalla Sig.ra XXX, è tuttavia fruibile, con i pavimenti, i serramenti, gli infissi, le pareti, i soffitti, i servizi igienici e gli impianti in normale condizione, al contrario delle porte che presentano chiari segni di usura e piccoli danneggiamenti.

3.4.5 Planimetrie, superfici e altezze

Avendo riscontrato in fase di sopralluogo che la planimetria dell'appartamento non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.200/202/cond.94 approvata dal Comune di Diano Castello quest'ultima, riportata nel seguito (vedi Figura 3.6), può essere ritenuta rappresentativa dello stato di fatto dell'immobile.

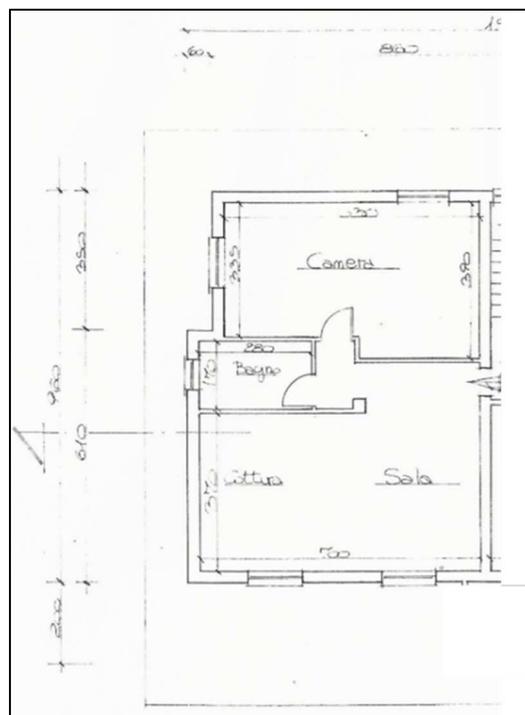


FIGURA 3.6 - PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO

La relativa superficie commerciale, calcolata utilizzando criteri e coefficienti di cui al D.P.R. n. 138/98, è pari, nell'ambito delle tolleranze accettate nella stesura del documento DOFCA, a 82 mq. L'altezza dell'intradosso di piano è mediamente di 2.63 m.

3.5 APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.5

L'appartamento è ubicato nella stessa palazzina che ospita gli appartamenti sub.2 e sub.3 di cui, di conseguenza, condivide le caratteristiche.

3.5.1 Disposizione e ambienti

L'appartamento è posto al sottotetto, piano primo, se visto dal lato nord da cui è accessibile tramite una scala interna, piano secondo, se visto dal lato sud dove si affaccia sopra all'appartamento del lotto 3. Si sviluppa longitudinalmente, con tutte le stanze che, una adiacente all'altra e allineate con l'asse di colmo del tetto, presentano soffitti a falde con altezza di 2.9 m al centro, variabile ma prossima a 1.5 m al lato nord e di 1.9 m al lato sud.

È composto da un soggiorno di ingresso, dotato di angolo cottura, su cui si aprono le porte di accesso alla camera matrimoniale e al bagno, così come rappresentato nella successiva planimetria (vedi Figura 3.7). Un bel terrazzo a vasca sul lato sud, accessibile sempre dal soggiorno, completa la proprietà.

Il **soggiorno di ingresso** (vedi Foto 3.20) è una stanza di medie dimensioni composta da due rettangoli, inframmezzati da un piccolo disimpegno di ingresso, che ospitano rispettivamente la zona soggiorno con caminetto (vedi Foto 3.21) e l'angolo cottura (vedi Foto 3.22). Le pareti sono rifinite a pittura e il pavimento è realizzato in gres.

L'affaccio avviene sul lato sud, dove una finestra e la porta di accesso al terrazzo a vasca garantiscono luminosità e panorama.



FOTO 3.20 - IL SOGGIORNO DI INGRESSO (VISTO VERSO OVEST)



FOTO 3.21 - IL CAMINETTO



FOTO 3.22 - L'ANGOLO COTTURA

La **camera matrimoniale** (vedi Foto 3.23) è un locale mansardato rettangolare di medie dimensioni, con pareti rifinite a pittura e pavimento in gres. Si affaccia a sud con un'ampia finestra che le conferisce un'ottima luminosità.

**FOTO 3.23 - LA CAMERA MATRIMONIALE**

Il **bagno** è una stanza rettangolare di circa 4 mq completa di lavandino, doccia e sanitari (vedi Foto 3.24). Le pareti sono interamente piastrellate, eccetto alcune zone rifinite a pittura. Il pavimento è in gres. È dotato di una piccola finestra sul lato est che comunque, in considerazione delle ridotte dimensioni del locale, garantisce adeguata luminosità e aerazione.

**FOTO 3.24 - IL BAGNO**

Il **terrazzo a vasca** (vedi Foto 3.25) si affaccia sul lato sud, in prospicienza al soggiorno. Interamente piastrellato in ceramica, completa la casa con uno spazio esterno di elevata

fruibilità e ampia panoramicità.



FOTO 3.25 - IL TERRAZZO A VASCA

3.5.2 Infissi e serramenti

Gli **infissi e i serramenti esterni** sono in alluminio pitturato in bianco con vetri doppi e protetti da persiane in alluminio dipinto anch'esso in color bianco. **Infissi e serramenti interni** sono in legno pitturato avorio, con la porta di ingresso in legno pitturato bianco.

3.5.3 Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idraulico, elettrico, gas e di riscaldamento:

- **l'impianto idraulico** provvede all'erogazione dell'acqua e al deflusso degli scarichi del bagno e dell'angolo cottura. Tubazioni e rubinetteria sono quelle della costruzione originale degli anni '80;
- **l'impianto elettrico** garantisce illuminazione e forza motrice alle varie stanze ma non integra al suo interno circuiti per la distribuzione del segnale televisivo e il collegamento alle reti dati. È realizzato con fili in tubi sottotraccia, placche/frutti in plastica e protetto da un interruttore magnetotermico/differenziale e risale alla costruzione originale;
- **l'impianto di riscaldamento** è oggi assente, ad eccezione del boiler per la generazione dell'acqua calda. Tuttavia, l'appartamento prevedeva in origine un impianto per il

riscaldamento di tutte le stanze costituito da radiatori ad acqua, riscaldata da un caldaia a gas posizionata all'esterno e alimentata da un "bombolone". Caldaia e bombolone non sono oggi più presenti ma lo sono invece i radiatori e le relative tubazioni. Tale impianto potrebbe quindi essere ripristinato da un eventuale acquirente;

- l'**impianto gas** è costituito da una semplice bombola che fornisce l'alimentazione necessaria ai soli usi di cucina.

Nessuno degli impianti sopramenzionati è provvisto di certificazione rilasciata da tecnico abilitato.

3.5.4 Stato di manutenzione

La palazzina che lo ospita è in mediocri condizioni, con scrostazioni del rivestimento pittorico, evidenti macchie di umidità e infiltrazioni nella pavimentazione delle zone terrazzate. L'appartamento è fruibile, pavimenti, serramenti, infissi, pareti, soffitti, servizi igienici e impianti sono in normale condizione, ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che, come detto, andrebbe in parte ripristinato, e con una nota negativa per le porte, che presentano segni di usura e piccoli danneggiamenti.

3.5.5 Planimetrie, superfici e altezze

Avendo riscontrato in fase di sopralluogo che la planimetria dell'appartamento non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.200/202/cond.94 approvata dal Comune di Diano Castello quest'ultima, riportata nel seguito (vedi Figura 3.7Figura 3.6), può essere ritenuta rappresentativa dello stato di fatto dell'immobile.

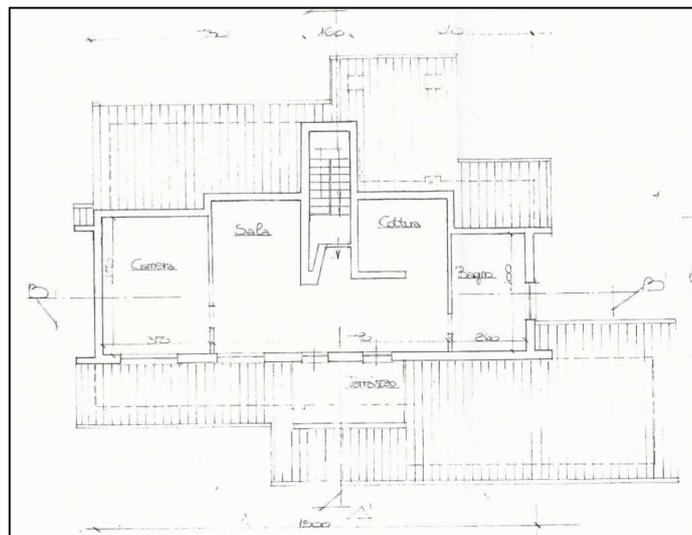


FIGURA 3.7 - PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



La relativa superficie commerciale, calcolata utilizzando criteri e coefficienti di cui al D.P.R. n. 138/98, è pari, nell'ambito delle tolleranze accettate nella stesura del documento DOFCA, a 83 mq. L'altezza dell'intradosso di piano varia tra 1,5 m e 2,87 m.

4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

4.1 EDIFICIO FOGLIO 6, MAPPALE 525

L'edificio foglio 6, mappale 525, come già riportato nella perizia del 12-9-2019, è totalmente abusivo e non sanabile, anche tenendo conto delle recenti modifiche normative (i.e. legge 105/2024 "salva casa"). Il relativo valore di mercato può essere quindi stimato aggiornando quanto già fatto nella summenzionata perizia, ovvero sottraendo al valore attuale del terreno su cui è stato costruito gli odierni costi di demolizione. Su tali basi:

- ultimo aggiornamento del valore agricolo medio per un terreno "seminativo irriguo" nel comune di Diano Castello = 45.467,17 €/HA;
- dimensione terreno = 1.076 mq = 0,1076 HA;
- stima costi di demolizione, come da computo metrico in allegato = 45.026,60 €,

da cui, arrotondando i calcoli all'euro:

stima di mercato edificio = 45.467,17 €/HA x 0,1076 HA – 45.026,60 € = **- 40.134 €**

Si ritiene, di conseguenza, l'immobile privo di ogni valore di mercatile.

4.2 APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.2

Come osservato al precedente paragrafo 3, l'appartamento non ha subito sostanziali modifiche dello stato strutturale e architettonico rispetto a quanto periziato nel 2019 ma un degrado manutentivo, essenzialmente di tipo ordinario, che non fa che confermare lo stato di "mediocrità" allora attribuito.

Essendo lo stesso regolare dai punti di vista urbanistico, edilizio e catastale, ed essendo le condizioni di mercato immutate, come testimoniato dalle rilevazioni OMI della zona di interesse, riportate in allegato, che vedono la "forchetta" dei valori di transazione degli appartamenti residenziali stabile dal 2019 al 2024, la stima del valore determinata con la perizia del 12-9-2019 può essere confermata. Da cui:

stima di mercato appartamento sub.2 = € 181.563

4.3 APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.3

Come osservato al precedente paragrafo 3, l'appartamento non ha subito sostanziali modifiche dello stato strutturale e architettonico rispetto a quanto periziato nel 2019. Tuttavia, si è registrato un degrado manutentivo ordinario che, sebbene non così evidente nell'appartamento in sé quanto nella palazzina che lo ospita, costringe a declassarne lo stato manutentivo da "buono", attribuitogli nella perizia del 12-9-2019, a "normale".

Permane inoltre la situazione di irregolarità dell'altezza dell'intradosso di piano che, misurata in 2,63 m contro i 2,70 m approvati, risulta, tenendo conto della tolleranza nelle misure del $\pm 2\%$ permessa, di 2 cm inferiore a quanto consentito. Difformità, questa, che può essere sanata rifacendo la pavimentazione con massetto e piastrelle di spessore inferiore a quello attuale (vedi nota 1). Di conseguenza, il valore di mercato stimato con la perizia del 12-9-2019, pur nell'immutabilità delle condizioni di mercato già osservate in precedenza, dovrà essere ricalcolato aggiornando l'allora tabella di comparazione MCA all'odierno stato manutentivo e sottraendovi i costi ad oggi di rifacimento della pavimentazione. Su tali basi:

- stima valore di comparazione MCA all'odierno stato manutentivo, come da tabella in allegato: 248.308 €;
- costo di rifacimento della pavimentazione 2024, come da computo metrico in allegato = 5.895,07 €,

da cui, arrotondando i calcoli all'euro:

stima di mercato appartamento sub.3 = 248.308 € – 5.895,07 € = 242.413 €

Nota 1. A tale proposito si noti che:

- a) l'ampliamento al 5% delle tolleranze realizzative, introdotto dalla recente legge 105/2024 "salva casa", si applicano ai soli aspetti edilizi, ma non a quelli igienico sanitari, per i quali rimangono inalterate al 2%. Non è quindi di alcun beneficio per il caso in esame;
- b) l'art. 24 della stessa legge, relativo all'agibilità, è invece applicabile, ma richiederebbe l'approntamento e l'approvazione di un nuovo progetto di ristrutturazione edilizia con esito e costi incerti. Si è quindi preferito, dal punto di vista estimativo, continuare a prevedere di sanare la difformità tramite la summenzionata opera edilizia.

4.4 APPARTAMENTO FOGLIO 6, MAPPALE 954, SUB.5

Come osservato al precedente paragrafo 3, l'appartamento non ha subito sostanziali modifiche dello stato strutturale e architettonico rispetto a quanto periziato nel 2019. Tuttavia, si è registrato un degrado manutentivo ordinario, sia nell'appartamento in sé che nella palazzina che lo ospita, che costringe a declassarne lo stato manutentivo da "buono", attribuitogli nella perizia del 12-9-2019, a "normale".

Di conseguenza, il valore di mercato stimato con la perizia del 12-9-2019, pur nell'immutabilità

delle condizioni di mercato già osservate in precedenza, dovrà essere ricalcolato aggiornando l'allora tabella di comparazione MCA all'odierno stato manutentivo, così come riportato in allegato. Su tali basi:

- stima valore di mercato appartamento sub.5 = 256.560 €

5 VERIFICA DI DIVISIBILITA'

Gli immobili, a prescindere da ogni considerazione strutturale e architettuale (assenza di ingressi multipli con la necessità di creare "bussole" interne e conseguente, significativa perdita di superficie utile; impianti indivisibili se non con il loro rifacimento totale; esigenza di realizzare ex-novo almeno tre servizi igienici per ogni immobile) non sono divisibili secondo le quote di proprietà e con i vincoli di preservazione del valore imposti dal quesito del Giudice. Infatti:

- l'edificio foglio 6, mappale 525, come già riportato nella perizia del 12-9-2019 e ribadito ai precedenti paragrafi, risulta totalmente abusivo, non sanabile in base alla normativa attuale. Su di esso non può, quindi, essere legalmente eseguita alcuna opera (se non la demolizione);
- come riportato dalla successiva Tabella 1, con la divisione, la porzione di superficie utile spettante a due dei quattro comproprietari degli appartamenti foglio 6, mappale 954, sub.2, sub.3 e sub.5 risulterebbe inferiore a 20 mq, quindi alla minima superficie legalmente richiesta per le abitazioni residenziali. Il valore di mercato della proprietà verrebbe quindi ridotto del 75%, così come stimato dal DPR 138-1998, potendo gli immobili eventualmente ricavati dalla loro porzione essere utilizzati solo come locali accessori (e.g. ripostigli o cantine), indiretti per l'ampio mercato.

IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE MQ ⁽¹⁾	SUPERFICIE UTILE (MQ) ⁽²⁾	PROPRIETARIO	QUOTA POSSESSO (%)	QUOTA SUPERFICIE UTILE (MQ) ⁽¹⁾
F.6 MAP.954 SUB.2	84,00	76,00	XXX	16,67%	13
			XXX	16,67%	13
			XXX	33,33%	25
			XXX	33,33%	25
F.6 MAP.954 SUB.3	72,00	60,00	XXX	16,67%	10
			XXX	16,67%	10
			XXX	33,33%	20
			XXX	33,33%	20
F.6 MAP.954 SUB.5	80,00	68,00	XXX	16,67%	11
			XXX	16,67%	11
			XXX	33,33%	23
			XXX	33,33%	23

Nota 1. Superficie catastale escluse aree scoperte.

Nota 2. Superficie interna calpestabile in assenza di tramezzature.

TABELLA 1 - QUOTE SUPERFICIE UTILE

6 ALLEGATI

1. Planimetrie e visure catastali
2. Planimetrie stato di fatto
3. Tabella di stima MCA 2019 appartamento sub.2
4. Aggiornamento tabella di stima MCA appartamento sub.3
5. Aggiornamento tabella di stima MCA appartamento sub.5
6. Computi metrici 2024
7. Valori agricoli medi 2024
8. Valori OMI 2019 e 2024
9. Fotografie edificio 2024
10. Fotografie appartamento sub.2 2024
11. Fotografie appartamento sub.4 2024
12. Fotografie appartamento sub.5 2024

Tanto dovevo relazionare ad evasione dell'incarico conferitomi;

Il CTU: Geom. Simone Calcagno

In Fede;

