



Causa N.11279/2021

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
SEZIONE TERZA CIVILE



**Causa civile**

N. Gen. Rep. 11279/2021



**CTU Arch. Cristiana Mortola**



**RELAZIONE PERITALE**  
**STESURA DEFINITIVA**



*Arch. Cristiana Mortola*  
*Iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.1096*  
*Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179*  
*C.F. MRT CST 54D49H183X - p.IVA 00098090996*  
*con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1*  
*telefono: 0185272787*  
*cellulare: 3355299390*  
*email: cristiana.mortola@studioilsegno.net*



Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

1 di 18



**Premessa.**

In data 11/07/2024 il G.I. Dott. Roberto Bonino ha nominato CTU la scrivente Arch. Cristiana Mortola, alla quale ha posto il seguente quesito: *“Il CTU, letti gli atti ed esaminata la documentazione prodotta, visionati i luoghi, e compiuto ogni necessario rilievo e accertamento ritenuto necessario, eventualmente anche acquisendo documentazione presso i pubblici Uffici:*

1) *descriva, anche con planimetria e fotografie, gli immobili attualmente in comunione tra le parti;*

2) *indichi ubicazione, estremi catastali, e tutto quanto utile alla esatta e compiuta identificazione dei beni;*

3) *verifichi l'appartenenza dei beni ai comproprietari tenuto conto delle risultanze dei certificati della conservatoria e catastali provvedendo, se necessario, alla integrazione dei documenti in atti e specificando eventuali quote di comproprietà di terzi o l'esistenza di diritti reali di godimento gravanti sui beni stessi;*

4) *individui e indichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni eseguite sui beni negli ultimi venti anni;*

5) *accerti la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene, precisando, se, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 25021/2019 e della documentazione depositata dalle parti, sussistono i presupposti per la divisione dei beni immobili;*

6) *determini il valore commerciale attuale dei beni immobili e mobili in comunione;*

7) *dica se gli immobili oggetto di stima siano facilmente divisibili e in che modo, specificando in particolare se sia economicamente conveniente la divisione in natura dei beni in esame tenuto conto delle quote dei comproprietari, nonché della tipologia e della destinazione dei beni, ovvero se la divisione possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi, predisponendo ove possibile un progetto di divisione in natura con gli eventuali conguagli”.*

La presente relazione risponde al quesito seguendo la numerazione in esso contenuta, aggiungendo, con il punto 8, la descrizione dello svolgimento delle operazioni peritali.

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola



Causa N.11279/2021

**La presente seconda stesura conferma la prima stesura non apportando alcuna modifica in quanto la scrivente CTU non ravvisato modifiche o correzioni da apportare e il CTP che ha partecipato alle operazioni peritali non ha presentato osservazioni.**

***1. [...]descriva, anche con planimetria e fotografie, gli immobili attualmente in comunione tra le parti;***

Gli immobili attualmente nella comproprietà delle parti in causa, tutti siti in Rapallo, sono i seguenti:

–**appartamento con annessa cantina** in via Santa Maria del Campo civico 114B interno 2 (questo interno vale sia per l'appartamento che per la cantina), censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, mappale 2308 sub 11;

–**posto auto scoperto** in via Santa Maria del Campo 114, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, mappale 2595, sub 17;

– **area di manovra comune** in via Santa Maria del Campo 114, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, mappale 2595 sub 20.

I tre immobili fanno parte di un complesso immobiliare di diversi edifici compresi in un comparto sistemato in parte a parcheggio e in parte a giardino, realizzato negli anni '50 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari. Esso si trova nella zona di Santa Maria del Campo, un tempo frazione rurale, oggi vero e proprio quartiere cittadino in cui vivono oltre 3.500 abitanti, che si sviluppa nella piana solcata dal torrente omonimo, da piazzale Genova (il piazzale antistante il casello autostradale), fino alle pendici del versante collinare del passo della Ruta, dal quale si scollina verso il Golfo Paradiso.

Il quartiere, come detto, è molto popoloso, ma non è fornito di molti servizi: vicino al suo centro, individuato dalla chiesa parrocchiale, vi sono le scuole elementari statali e lungo la via Santa Maria vi sono alcuni bar, un minimarket, un negozio di alimentari e alcuni ristoranti. Sono inoltre presenti le sedi di piccoli artigiani e di operatori economici: serre, autofficine, autolavaggi etc. Tutte queste attività sono ospitate in genere nei fondi di edifici abitativi o in piccoli volumi non residenziali in quanto

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

3 di 18

Causa N.11279/2021

nell'area non vi sono capannoni o altri impianti produttivi, fatti salvi quelli del Centro Latte Rapallo, importante azienda alimentare di livello sovraregionale, che qui confeziona latte e latticini col marchio "Latte Tigullio".

Per tutti i principali servizi (scuole materne, scuole secondarie, uffici comunali, negozi ecc.) si deve far riferimento al centro urbano di Rapallo, che già nella vicina zona di S. Anna ospita supermercati, negozi, una scuola materna, l'asilo nido, una scuola elementare. Il collegamento col centro città e il mare (posti a circa 3 km) è agevolmente percorribile sia a piedi che in bicicletta, essendo il percorso pianeggiante, sia con veicoli a motore e con le frequenti autolinee locali. L'inconveniente principale legato alla mobilità è il forte traffico e gli ingorghi che si verificano in corrispondenza del casello autostradale che possono far impiegare molto tempo per raggiungere il centro, contro gli 8 o 10 minuti necessari in condizioni normali.

L'edificio in cui si trova l'appartamento periziando ha tipologia "in linea", con più corpi scala, ciascuno disimpegnante due appartamenti per piano per tre livelli, di cui il più basso è "rialzato". L'architettura è quella tipica del periodo, specificatamente adottata per le case di tipo "popolare", e cioè semplice, ma con la volontà di qualificare le costruzioni con elementi particolari, frutto di una ricerca compositiva.

L'edificio non è dotato di ascensore, ma l'appartamento, essendo posto al piano rialzato, non è troppo penalizzato dalla mancanza di tale impianto.

La disposizione interna dei locali è molto funzionale: avendo due affacci opposti, si è trovato spazio per due camere da letto servite da un balconcino (una matrimoniale e una di dimensioni di poco inferiori) e un bagno sul lato Est, e per un ampio soggiorno e una cucina abitabile sul lato Ovest; questi ultimi due vani danno accesso ad un balcone a loggia di forma trapezoidale con dimensioni tali da permettere il consumo dei pasti all'esterno. Al centro dell'alloggio vi è l'elemento di distribuzione tra i diversi vani, suddiviso in ingresso (collegato direttamente al soggiorno) e

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

4 di 18



Causa N.11279/2021

disimpegno della zona notte e della cucina. In cucina vi è un piccolo ma prezioso ripostiglio.

Al sottostante piano seminterrato si trova una cantina di circa 5 mq, con finestra, ulteriore utile accessorio.

Il posto auto è un semplice stallo di sosta materializzato sull'asfalto del piazzale condominiale con strisce di vernice. Le sue dimensioni sono piuttosto ridotte, pari a m 2,40 x m 4,00, ma essendo esso posto in una serie di parcheggi "a pettine", l'eventuale parcheggio di un'auto di maggiore lunghezza non sarebbe concretamente un problema.

L'esterno e il vano scala dell'edificio sono in buone condizioni. Il tipo di finiture denuncia l'età della costruzione, ma lo stato di conservazione è particolarmente buono, considerandone, per l'appunto, l'età.

L'alloggio presenta pavimenti in graniglia lucidata a piombo, finitura tipica utilizzata negli appartamenti costruiti negli anni '50 e '60 del Novecento; essi, insieme ai caloriferi in ghisa, sono gli unici elementi rimasti ancora originali: in anni diversi, presumibilmente compresi tra gli anni '90 del Novecento e il primo decennio del ventunesimo secolo, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria come la sostituzione delle vecchie finestre in legno con nuovi serramenti di alluminio e quella delle porte interne, il rifacimento del bagno e della cucina (con nuovi pavimenti in piastrelle ceramiche), la sostituzione della calderina a gas.

Le opere sopra descritte, unitamente ad una manutenzione ordinaria che appare attuata con regolarità e cura, fanno sì che l'appartamento si presenti oggi datato, ma in condizioni molto buone.

Merita, infine, di essere menzionata, quale elemento di qualificazione, l'area tra i diversi edifici del complesso, recintata, accessibile direttamente da via Santa Maria tramite un cancello carrabile e un adiacente cancello

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

5 di 18



Causa N.11279/2021

pedonale, e sistemata in parte a parcheggi e aree di manovra e in parte ad airole fiorite molto ben curate.

**2. [...] indichi ubicazione, estremi catastali, e tutto quanto utile alla esatta e compiuta identificazione dei beni;**

**L'appartamento e l'annessa cantina** sono siti nella scala B del complesso residenziale al civico 114 di via Santa Maria del Campo nel Comune di Rapallo; l'appartamento è al piano rialzato, la cantina al piano seminterrato.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo l'unità immobiliare che comprende entrambi gli immobili è identificata come segue:

- Foglio 18, particella 2308, sub 11, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, rendita €.361,52.

L'appartamento confina a Sud con altro appartamento della scala A, a Est e a Ovest con distacco condominiale tramite muri perimetrali, a Nord con vano scala condominiale e con appartamento interno 1 dello stesso stabile.

**Il posto auto** è materializzato tramite strisce di colore sull'asfalto, nell'area condominiale.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo esso è identificato come segue:

- Foglio 18, particella 2595, sub 17, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 10 mq, rendita €.40,80.

Il posto auto confina a Sud con posto auto sub.18, a Est con aiola verde condominiale, a Nord e ad Ovest con spazio di manovra condominiale.

Si evidenzia che **l'area di manovra**, pur costituendo un ente di utilizzo comune, non è accatastata come "Bene Comune Non Censibile", ma come area urbana di categoria F1 (mappale 2595 subalterno 20 del

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

6 di 18



Causa N.11279/2021

foglio 18 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo), intestata per quote ai singoli condomini. I soggetti in causa ne detengono una quota pari a 285/16416 ciascuno per quanto riguarda  
 mentre \_\_\_\_\_ ono proprietarie di  
 una quota pari 57/16416 ciascuna.

**3. [...] verifichi l'appartenenza del bene stesso ai comproprietari tenuto conto delle risultanze dei certificati della conservatoria e catastali provvedendo, se necessario, alla integrazione dei documenti in atti e specificando eventuali quote di comproprietà di terzi o l'esistenza di diritti reali di godimento gravanti sui beni stessi**

Gli immobili oggetto di causa risultano all'oggi in proprietà pro quota come segue:

–l'appartamento (con annessa cantina) e il posto auto sono di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 10/24; di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 10/24; di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 2/24; di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 2/24;

–l'area di manovra è di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 285/16416; di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 285/16416; di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 57/16416; di \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà di 57/16416.

Le provenienze dell'**appartamento con annessa cantina** sono di seguito indicate.

Ai signori \_\_\_\_\_ la quota di 2/24 ciascuno pervenne in virtù di successione legittima in morte del Signor \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ deceduto in data 16 aprile 2007 (denuncia di successione numero 49 Volume 1063/6, Ufficio del Registro di Rapallo, trascritta a Chiavari il 18 agosto 2008 ai numeri 8164/6239). Con questa successione pervenne altresì la quota di 4/24 di \_\_\_\_\_

Giudice Dott. Roberto Bonino  
 CTU: Arch. Cristiana Mortola

7 di 18

Causa N.11279/2021

comproprietà dell'immobile in oggetto alla signora

, coniuge del de cuius.

Il Signor \_\_\_\_\_, predetto, aveva acquistato l'unità immobiliare in oggetto, in allora in regime di comunione legale dei beni con la signora \_\_\_\_\_ in forza di scrittura privata in data 28 settembre 1983 repertorio numero 11799/3096 autenticata dal Notaio Riccardo Ridella di Genova, trascritta a Chiavari il giorno 8 ottobre 1983 ai numeri 5604/4744.

Ai Signori \_\_\_\_\_ la quota di 8/24 ciascuno, pervenne in forza della successione testamentaria in morte della Signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, deceduta in data 2 novembre 2017, (denuncia di successione numero 1628 volume 9990/18, Agenzia delle Entrate di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 8 gennaio 2019 ai numeri 202/154), previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Pierpaolo Verde di Santa Margherita Ligure, repertorio numero 12271, registrato a Chiavari in data 15 novembre 2017 al numero 6196 serie IT.

Le provenienze del **posto auto** sono di seguito indicate.

Ai signori \_\_\_\_\_

la quota di 2/24 ciascuno di piena proprietà pervenne in virtù di scrittura privata di cessione dal condominio e divisione autenticata dal Notaio Marco Jommi di Genova in data 7 dicembre 2012, repertorio numero 85483, raccolta numero 15887, trascritta a Chiavari in data 4 gennaio 2013 rispettivamente ai numeri 108/91 e ai numeri 109/92. Nell'ambito di questo atto alla signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, pervenne la quota di 16/24 di comproprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

Ai Signori \_\_\_\_\_ la quota di 8/24 ciascuno, pervenne in forza di successione in morte della Signora \_\_\_\_\_ sopra citata.

Precedentemente alla data della predetta scrittura privata del 7 dicembre 2012, il posto auto in oggetto costituiva porzione dei distacchi

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

8 di 18



Causa N.11279/2021

condominali del caseggiato civico numero 114B di Via Santa Maria del Campo.

La quota di comproprietà **dell'area di manovra** è invece giunta agli attuali proprietari in forza delle formalità di seguito indicate.

Ai signori \_\_\_\_\_ la quota di 456/32832 ciascuno pervenne, in virtù di successione in morte della Signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata.

Come risulta dalla sopra citata scrittura privata autenticata dal Notaio Marco Jommi di Genova in data 7 dicembre 2012, repertorio numero 85483, l'unità immobiliare in oggetto, per quanto catastalmente identificata quale area urbana intestata ai condomini (e pertanto, fin dall'epoca della costituzione catastale in favore di ciascuno dei Signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 57/16416 ed in favore della Signora \_\_\_\_\_ per la quota di 456/16416), continua a costituire porzione condominiale del caseggiato civico numero 114B di Via Santa Maria del Campo.

Il Notaio che ha redatto la certificazione relativa alla presente causa precisa diversi aspetti interessanti gli immobili, che si seguito si elencano.

– L'atto di citazione numero 998/2021 relativo alla procedura non risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Chiavari.

– Non risulta trascritta presso la competente Conservatoria di Chiavari alcuna accettazione, né espressa né tacita, dell'eredità di \_\_\_\_\_

– Non risulta trascritta presso la competente Conservatoria di Chiavari alcuna accettazione, né espressa né tacita, dell'eredità di \_\_\_\_\_ né il verbale di pubblicazione del relativo testamento.

– Non risultando la trascrizione delle accettazioni di eredità in morte di \_\_\_\_\_ né del verbale di pubblicazione del testamento di \_\_\_\_\_ l'attribuzione delle attuali quote di comproprietà è stata fatta sulla base di quando indicato nei certificati di trascrizione delle denunce di successione dei predetti \_\_\_\_\_

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

9 di 18



**4. [...] individui e indichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni eseguite sui beni negli ultimi venti anni;**

Nel ventennio precedente le unità immobiliari periziande sono state oggetto delle sottoelencate formalità pregiudizievoli:

–ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Chiavari in data 18 ottobre 2019, ai numeri 9407/1105, a favore di “Agenzia delle Entrate - Riscossione”, con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, a carico del Signor \_\_\_\_\_ per la complessiva somma di Euro 53.680,72, di cui Euro 26.840,36 per capitale. Il titolo è un'ipoteca derivante da avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma in data 17 ottobre 2019, numeri 6362/4819. **Si specifica che questa ipoteca risulta gravare soltanto sulla quota di comproprietà dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, mappale 2308, subalterno 11 (appartamento con annessa cantina).**

– domanda giudiziale di usucapione trascritta a Chiavari in data 19 gennaio 2011 ai numeri 534/391 a favore di alcuni dei Condomini dello stabile di Via Santa Maria 114 ed a carico dei restanti condomini dello stesso stabile, tra cui i Signori \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_; questa domanda giudiziale risulta gravare porzioni dell'area condominiale adibita a posti auto già identificata al Catasto Terreni al Foglio 18, mappale 995, oggi mappale 2595 comprendente il posto auto periziando.

**5. [...] accerti la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene, precisando, se, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 25021/2019 e della documentazione depositata dalle parti, sussistono i presupposti per la divisione dei beni immobili;**

L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato edificato in forza dell'Autorizzazione Edilizia n.655 del 04/10/1957 e in data 15/03/1960 al n.797 è stato rilasciato il decreto di abitabilità (ancor oggi valido).

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola



Causa N.11279/2021

La prima planimetria catastale è datata 14/09/1960.

Rispetto al progetto originario i proprietari riscontrarono lievi difformità interne, relative al posizionamento di alcune tramezze e dei pilastri strutturali, ed esterne, consistenti nella traslazione delle finestre di bagno e camera e nella riduzione della superficie del balconcino lato Est. Anche la cantina presentava difformità nel posizionamento di porta di accesso e finestra.

Per regolarizzare le sopra descritte difformità, in data 15/05/2023 al numero di protocollo 23747, è stata presentata competente pratica ai sensi dell'art.48 della L.R.16/08, pratica che ha ricevuto attestazione di avvenuta presentazione e accoglimento dell'istanza con provvedimento in data 27/09/2024; all'oggi, pertanto, l'unità immobiliare composta da appartamento e cantina è da considerarsi urbanisticamente regolare.

Per quanto riguarda il posto auto, poiché nel progetto originario esso non era previsto, anche per questo immobile i proprietari hanno provveduto a presentare una pratica di regolarizzazione, in questo caso ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01, sussistendo la conformità alle norme urbanistiche sia al momento della realizzazione del parcheggio, sia al momento della presentazione della pratica. In data 22/05/2023 fu quindi protocollata al n.24928 una pratica di SCIA in sanatoria; anche il posto auto è quindi da considerarsi all'oggi urbanisticamente regolare.

Le planimetrie catastali degli immobili sono conformi allo stato reale dei luoghi.

Si evidenziano tuttavia alcune irregolarità nell'intestazione:

- nell'intestazione dell'appartamento appare ancora il nominativo del Signor \_\_\_\_\_ come proprietario per l'intero, non risultando pertanto volturata la relativa denuncia di successione né, conseguentemente, quella relativa alla Signora \_\_\_\_\_
- nell'intestazione catastale del posto auto e dell'area di manovra appare ancora il nominativo della Signora \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota rispettivamente di 576/864 e 456/16146, non risultando volturata la relativa denuncia di successione.

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

11 di 18



**6. [...] determini il valore commerciale attuale dei beni immobili e mobili in comunione;**

Il quartiere di Santa Maria è periferico; la vicinanza al casello autostradale è elemento positivo per chi utilizzi l'infrastruttura giornalmente, ma per chi si deve recare in centro città tale localizzazione è elemento negativo, specie nelle ore di punta, a causa dell'intensità di traffico che interessa l'entrata e l'uscita dell'autostrada.

In questo quartiere vi è una densità di edifici più bassa che nel resto dell'agglomerato urbano e vi è maggiore ricchezza di verde, ma l'ubicazione degli immobili periziandi nella piana in fregio al torrente, risente delle condizioni di umidità e più bassa temperatura che caratterizzano il sito.

L'appartamento è un trilocale con spazi ben organizzati, funzionale e adatto per una famiglia residente; le finiture sono datate, ma ancora apprezzate e, soprattutto, esso si trova in uno stato di conservazione molto buono, specie per quanto riguarda il bagno e la cucina, recentemente rifatti.

La disponibilità della cantina è aspetto ulteriormente positivo per il target di mercato delle famiglie, per le quali lo spazio per la conservazione degli oggetti è molto apprezzato.

La presenza del posto auto non è particolarmente preziosa, vista la disponibilità di parcheggio in zona, ma la sua ubicazione all'interno di un'area condominiale recintata e riservata contribuisce positivamente al valore commerciale dell'appartamento.

Rispetto agli altri centri del Tigullio, il mercato immobiliare di Rapallo per alloggi urbani senza particolari caratteristiche di panoramicità e signorilità presenta prezzi più bassi, data la vasta disponibilità e la minore qualità costruttiva.

Nel caso in esame è indubbiamente apprezzabile il taglio dimensionale: in poco meno di 80 mq trovano posto due camere da letto idonee all'uso matrimoniale, un ampio soggiorno e una cucina abitabile. La presenza della loggia sul lato Ovest è una peculiarità piuttosto rara nel

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

Causa N.11279/2021

panorama edilizio locale, in quanto le norme urbanistiche in vigore nel successivo periodo del boom edilizio portavano a realizzare balconi aggettanti poco profondi, di scarsa utilizzabilità.

L'ubicazione al piano rialzato viene mitigata dalla scarsa densità costruttiva del comparto che fa sì che gli affacci abbiano comunque ottima luminosità e una discreta panoramicità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto prima di tutto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'area considerata come omogenea dall'OMI è molto vasta e racchiude tutta l'espansione urbana degli anni '50 e '60 del Novecento oltre il centro definito dalla linea ferroviaria, e comprende il quartiere di via Betti, le zone a ridosso della ferrovia lungo via della Libertà, il quartiere di Sant'Anna e il quartiere di Santa Maria fino al suo termine naturale ai piedi del versante collinare di San Martino.

I valori riportati dall'OMI per tale zona (B1 “Centrale/Centro e quartieri limitrofi”) vanno da €/mq 1.350,00 ad €/mq 2.000,00 per le abitazioni di tipo economico e da €/mq 1.550,00 ad €/mq 2.300,00 per le abitazioni civili. Per quanto riguarda il posto auto scoperto il range è compreso tra €/mq 1.250,00 ed €/mq 1.850,00. La categoria A4 dell'immobile periziando (“abitazioni di tipo popolare”) non è contemplata, essendo tale categoria non più accettata per i nuovi accatastamenti o per le variazioni, ma in ogni caso le caratteristiche dell'appartamento periziando sono certamente coerenti con la categoria A3 (“abitazioni di tipo economico”).

Come esposto, la zona OMI B1 è molto vasta e racchiude aree di ben diversa appetibilità: per la valutazione si ritiene comunque di fare riferimento ai valori minimi dei range sopra riportati.

I valori OMI per i posti auto scoperti sono invece troppo alti per questo contesto, dove la disponibilità di parcheggi pubblici è molto maggiore che in centro. Appare quindi corretto ridurre il valore minimo portandolo a €/mq 800,00.

Si è analizzato poi il servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate che riporta i valori esplicitati negli atti

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

13 di 18



Causa N.11279/2021

di compravendita stipulati dal Gennaio 2020 al Giugno 2024, in un'area definita dall'utilizzatore. Si sono quindi verificati gli atti stipulati in questo periodo di tempo nel raggio di 500 metri dall'immobile periziando e si sono ottenuti i valori di 49 atti riguardanti immobili residenziali e pertinenze. Il numero di atti evidenzia una certa vivacità del mercato.

Dalla lettura dei dati ottenuti si rileva una sostanziale uniformità di valori - a prescindere dalla categoria dell'immobile compravenduto - su livelli vicini ai minimi OMI, a suffragare l'ipotesi precedentemente formulata di assumere detti valori minimi.

Si sono infine visitati i principali portali online di annunci immobiliari: anche in questo caso, applicando una riduzione del prezzo richiesto al fine di avvicinarsi al valore reale di compravendita, si sono riscontrati valori in linea con i minimi OMI.

Sulla base di quanto fin qui esposto, si procede con la valutazione dell'unità immobiliare composta da appartamento e cantina e dell'unità immobiliare costituita dal posto auto; la quota di proprietà dell'area di manovra, sebbene accatastata come area urbana, è, come detto, un bene comune non censibile che non ha un valore proprio ed è accessorio indispensabile per la fruibilità di altre unità immobiliari, per cui il suo valore teorico è da considerarsi compreso nel valore del posto auto.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di appartamento e cantina si assume quindi un valore unitario di riferimento di €/mq 1.350,00 da applicarsi alla superficie lorda commerciale dell'appartamento, pari a mq 84, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta (78 mq), la superficie dei due balconi (8 mq) e della cantina (5 mq), queste ultime ragguagliate rispettivamente al 50 % e al 40%, in ragione della loro utilità, come da disciplina estimativa.

Per quanto riguarda invece il posto auto, il valore unitario di riferimento, precedentemente individuato pari a €/mq 800,00, si applica alla superficie minima di un posto auto standard, pari a mq 12, in quanto, come detto, sebbene la sua lunghezza sia soltanto di 4 metri, è comunque possibile il parcheggio di auto di maggiore lunghezza.

I calcoli sono i seguenti:

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

14 di 18



Causa N.11279/2021

---

Appartamento + cantina mq 84 x €/mq 1.350,00 = €.113.400,00

Posto auto: mq 12 x €/mq 800,00 = €.9.600,00

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'insieme immobiliare composto da appartamento, cantina, posto auto e quota di proprietà dell'area di manovra è pari a €.123.000,00.

Il valore delle singole quote di comproprietà detenute dai soggetti in causa è il seguente:

(10/24):	€.	51.250,00
(10/24):	€.	51.250,00
(2/24):	€.	10.250,00
(2/24):	€.	10.250,00

**7. [...] dica se gli immobili oggetto di stima siano facilmente divisibili e in che modo, specificando in particolare se sia economicamente conveniente la divisione in natura dei beni in esame tenuto conto delle quote dei comproprietari, nonché della tipologia e della destinazione dei beni, ovvero se la divisione possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi, predisponendo ove possibile un progetto di divisione in natura con gli eventuali conguagli**

L'appartamento periziando non è frazionabile in più unità immobiliari, prima di tutto perché le superfici degli alloggi ricavati dal frazionamento sarebbero minori della superficie minima prescritta dal vigente Piano Urbanistico Comunale, ma anche perché la divisibilità materiale dell'abitazione comporterebbe alte spese di ristrutturazione che porrebbero gli immobili ottenuti fuori mercato.

Data la scarsa richiesta di posti auto in zona, appare corretto considerare un lotto unico comprendente tutti e tre gli immobili periziandi in quanto la loro vendita separata porterebbe ad un deprezzamento del valore totale.

---

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

15 di 18



## 8. Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 25 luglio 2024, alle ore 15, presso i luoghi di causa. Alla presenza del Consulente Tecnico di Parte attrice, \_\_\_\_\_, la scrivente CTU, coadiuvata dalla collaboratrice \_\_\_\_\_ ha preso visione degli immobili in divisione, potendovi accedere grazie alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ che li occupa.

La CTU ha letto il quesito ed ha proceduto ad effettuare misurazioni di verifica delle planimetrie redatte dal \_\_\_\_\_ e la sanatoria ex art.48 presentata da tre comproprietari e, appurato che detto elaborato è conforme allo stato attuale, lo assume come pianta di riferimento per la stesura della perizia.

Successivamente CTU e CTP si sono recati allo studio della CTU per completare il verbale. Il CTP ha consegnato alla CTU una relazione cronologica dei passaggi di proprietà da lui redatta in data 12/11/2021. Il CTP di parte attrice ha manifestato la volontà di non assistere la CTU nelle attività di aggiornamento della relazione ipocatastale e nell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

La CTU ha quindi proceduto autonomamente ad effettuare il suddetto accesso agli atti: la funzionaria addetta ha da subito reperito la documentazione relativa alla costruzione dell'edificio, mentre le recenti pratiche di sanatoria della configurazione dell'appartamento (ai sensi dell'art.48 della L.R.16/08) e del posto auto (SCIA in sanatoria) erano ancora comprese nelle pratiche da verificare prima dell'archiviazione. Su sollecitazione della CTU l'ufficio tecnico ha effettuato tale verifica, prodotto l'attestazione di avvenuta presentazione e accoglimento dell'istanza della sanatoria ex art.48 suddetta, valutato efficace la SCIA in sanatoria del posto auto e ha rilasciato copia di dette pratiche.

In data 14 ottobre 2024 la CTU e il CTP si sono reincontrati per discutere del tema della valutazione degli immobili, sulla base della consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali portali di annunci immobiliari online effettuate dalla CTU stessa. Il CTP ha concordato con la CTU nell'individuare il valore minimo riportato

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola



Causa N.11279/2021

dall'OMI come valore unitario di riferimento per la stima dell'appartamento con cantina, sia in riferimento ai valori dichiarati in recenti atti di compravendita di immobili esistenti in zona, sia in ragione del fatto che la zona OMI in cui ricadono gli immobili stessi è molto vasta e racchiude anche aree centrali più pregiate.

Il CTP concorda con la CTU anche nella decisione di formare un lotto unico, decisione presa in quanto esso ha valore maggiore rispetto alla somma dei valori dei singoli immobili separati. Oltre a ciò, si è rilevato che non sarebbe comunque possibile formare lotti con beni della stessa tipologia per ogni parte in causa.

La CTU e la CTP prendono atto della conclusione dell'iter della regolarizzazione ex-art.48 sopra citata.

Successivamente la CTU fa richiesta all'Amministratore del condominio di fornire la dichiarazione in merito alle spese condominiali medie annue e alle eventuali spese condominiali pregresse.

In data 23/10/2024 la scrivente CTU ha inviato tramite PEC al CTP la prima stesura della presente Relazione, dando termine di 15 giorni per il ricevimento delle eventuali osservazioni; in pari data la scrivente ha inviato la stessa Relazione anche a

Non avendo ricevuto alcuna osservazione, la scrivente conferma, con la presente Relazione definitiva, quanto espresso nella propria Relazione peritale di prima stesura.

Rapallo, 19/11/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In fede.  
*Arch. Cristiana Mortola.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

17 di 18

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Causa N.11279/2021

**Allegati:**



1. Documentazione fotografica
2. Planimetria catastale appartamento e cantina
3. Planimetria catastale posto auto
4. Visure storiche
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria
6. Accesso agli atti: P.E. 148/1957 Concessione edilizia
7. Accesso agli atti: P.E. 6121/2023 ex art.48 L.R. 16/08
8. Accesso agli atti: P.E. 9096/2023 SCIA
9. Verbali operazioni peritali
10. Valori OMI
11. Dichiarazione dell'Amministratore di condominio relativo alle spese condominiali
12. Regolamento di condominio



Giudice Dott. Roberto Bonino  
CTU: Arch. Cristiana Mortola

18 di 18

