

[Redacted]

Spett.le

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

La sottoscritta [Redacted]

[Redacted]

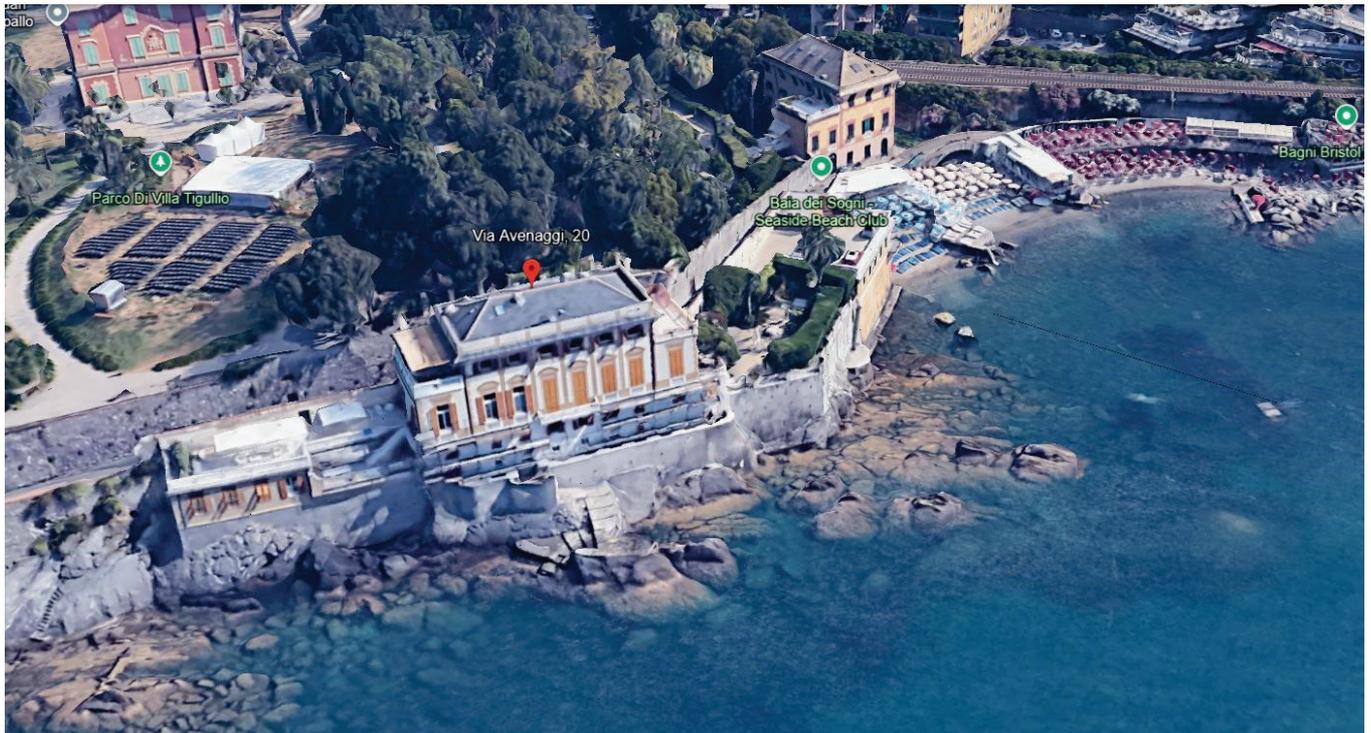
[Redacted] e all'albo dei Consulenti Tecnici
d'Ufficio del Tribunale di Genova, su [Redacted]

redige

la presente relazione con **note critiche alle perizie di stima immobiliare**
depositate dall'arch. Silvia Ronzitti Consulente Tecnico d'Ufficio della Giudice
Cristina Tabacchi, VII Sezione del Tribunale di Genova, nella procedura esecutiva

[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]



Ortofoto – Google Earth

Gli immobili oggetto di relazione sono due appartamenti siti in Rapallo (GE), facenti parte del complesso immobiliare denominato *Villa Robilant* con accesso da via Avenaggi civico 20, interni 6 e 9, adiacente al parco Comunale Casale, con ulteriore accesso privato lato mare, entrambi con cantina di pertinenza; sono descritti sinteticamente nell'elaborato peritale della CTU incaricata e così indicati:

LOTTO A: *appartamento con cantina in Rapallo (GE), Via Avenaggi 20/9 posto ai piani scantinato – soppalco piano terra – primo e soppalco piano primo.*

LOTTO B: *appartamento con cantina in Rapallo (GE), Via Avenaggi 20/6 posto ai piani scantinato e terra.*

Per chiarezza gli appartamenti sono schematicamente indicati nella foto seguente (la visualizzazione è stata effettuata sulla foto n. 5 dell'elaborato peritale):



Villa Robilant, già degli Scogli e Miramare è una villa storica, XVII sec. circa, sulla scogliera, frazionata in appartamenti a fine anni Settanta del Novecento. Dal piano nobile sono stati ricavati due livelli.

Il complesso residenziale, che costituisce nel suo insieme il Condominio, è composto dal fabbricato principale, Villa Robilant e dal fabbricato secondario, Villino Robilant ben descritto in tutte le sue parti nel Regolamento di Condominio redatto dalla Soc. Marra srl e depositato dal Notaio Luigi Augusto Misericocchi di Milano datato 31/01/1980 (Rep. n. 18.154/Racc. 3.69) che la scrivente ha visionato e che allega alla presente relazione (all. 4).

Dati catastali lotto A (int. 9): Comune di Rapallo (GE), Foglio 32, Particella 186, Subalterno 9 – Zona censuaria 1, Categoria A/1^a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie: Totale 136 mq Totale escluse aree scoperte 127 mq, Rendita Euro 1.945,75;

Dati catastali lotto B (int. 6): Comune di Rapallo (GE), Foglio 32, Particella 186, Subalterno 12 – Zona censuaria 1, Categoria A/1^a), Classe 3, Consistenza 4,5

[REDACTED]
[REDACTED]

vani, Superficie: Totale 53 mq Totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita Euro 1.591,98 (all. 2).

Le planimetrie agli atti, depositate in data 12/10/2018, rappresentano sulla stessa scheda, quindi con il medesimo subalterno, sia l'appartamento sia la cantina di pertinenza.

Si rileva che nell'elaborato peritale, per entrambi gli immobili, non sono riportati i dati di superficie indicati nelle visure catastali e che ai par. 1.1 e 1.2 vengono quantificate sinteticamente le superfici lorde commerciali e il calcolo delle superfici virtuali senza dettagliare le dimensioni dei vari ambienti con i relativi ragguagli/rapporti mercantili.

Inoltre il calcolo della superficie virtuale del lotto B, indicato con "A" presumibilmente per un refuso, (par. 1.2 pag. 3) non risulta corretto in quanto: $\text{mq. } (41,00 \times 1) + (2 \times 0,25) = 41,50 \text{ mq}$ e non 45,60 mq come indicato.

Pertanto la scrivente, che non ha potuto effettuare un sopralluogo all'interno delle unità, ritiene di attenersi all'indicazione delle superfici riportate nelle visure catastali suddette corrispondenti a quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie in atti, ovvero:

lotto A: appartamento + terrazza + cantina = 136 mq

lotto B: appartamento + cantina = 53 mq.

La terrazza del lotto A ha una superficie virtuale di 9 mq, identificata sia dall'elaborato peritale in esame sia dalla visura catastale, corrispondente a 40 mq circa di superficie lorda reale con un'esposizione su tre lati e a picco sul mare; condizione unica e di grande pregio conferita anche dalla posizione della strada di accesso, via Avenaggi, che passa dietro al fabbricato il quale, appunto, non solo è "vista mare" ma "sul mare".

Ad entrambi gli appartamenti "competete [...] la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero complesso immobiliare in ragione di millesimi 148,65 dandosi atto che è parte comune anche la darsena

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

appartamenti sui **due posti auto** scoperti sui quali tuttavia si riepiloga quanto segue:

Nell'atto di provenienza del 2005 si legge: "Alle due unità immobiliari vengono dati in uso esclusivo due posti macchina posti sul terrazzo di copertura del fabbricato civico n. 26 di via Avenaggi [...con] acceso dall'ingresso carraio del civico n. 24 e sono distinti entrambi con il numero CINQUE (il secondo ed il quarto entrando a destra)" che vengono chiaramente identificati nella planimetria allegata all'atto oltre ad indicarne i dati catastali (all. 3);

Il **Regolamento di Condominio**, all'art. 3 Proprietà comuni e singole, al punto A-4 cita in proposito: "il terrazzo di copertura del fabbricato denominato *Villino Robilant* ed adibito a parcheggio macchine; col particolare che otto posti macchina sono stati dati in uso esclusivo a determinati condomini come risulta dai singoli atti di vendita e due posti macchina sono tutt'ora in uso esclusivo alla [REDACTED] già [REDACTED] o suoi"; segue rimando alla planimetria esplicativa allegata al Regolamento che purtroppo nella versione a disposizione della scrivente (all. 4) non è compresa e alla quale si rimanda per maggiori considerazioni;

In data 26/01/2009 è stato costituito un Fondo Patrimoniale con atto della [REDACTED]
[REDACTED]
immobili in oggetto;

Il contratto di locazione in essere a pag. 2 punto D cita tra gli immobili: "2 posti auto scoperti in uso esclusivo con ingresso da via Avenaggi 24 identificati entrambi con il n. 5 siti sul lastrico solare del mappale 187 di via Avenaggi 26, iscritti al Catasto Fabbricato, foglio 32, mappale 187, subalterni 6 e 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, ciascuno con superficie catastale pari a mq 10 e rendita catastale pari a € 88,31".

All'art. 5, Pagamento, risoluzione e prelazione, c. 5.3 si legge: "Il Locatore si impegna a non ricercare potenziali acquirenti per (o in ogni caso a vendere e/o donare a terzi) l'Immobile (o anche solo in parte di esso) fino alla scadenza del quinto anno di locazione (19/02/2024), se non al Conduttore, nel caso in cui

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

questi avanzasse proposta d'acquisto. A partire dal sesto anno di locazione (20/02/2024) il Locatore potrà vendere e/o donare a terzi l'Immobile (o anche solo parte di esso)". Tale termine è attualmente scaduto.

Dalla documentazione che la scrivente ha avuto modo di valutare si considera che il diritto d'uso esclusivo dei due posti auto riportato nel titolo originario, in quanto diritto personale, sia stato dato per contratto dal Condominio al [REDACTED] e che pertanto, ad oggi, tale diritto potrebbe non seguire gli immobili.

Per quanto concerne le caratteristiche descrittive degli immobili si fa riferimento a quanto indicato nell'elaborato peritale (par. 10, pagg. 8-9 e relativo allegato fotografico) osservando che lo stato degli immobili può definirsi buono.

Valutazione del valore di mercato

Per la presente stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo (lo stesso utilizzato nell'elaborato peritale in esame) basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. La determinazione del valore unitario di mercato è stata effettuata tramite il confronto con varie agenzie immobiliari di Rapallo, attraverso la consultazione on-line degli annunci di immobili attualmente in vendita e le effettive transazioni i cui dati sono stati ricavati dal sito dell'agenzia delle Entrate. Da tali considerazioni è emerso un valore medio di circa 7.000,00 €/mq.

Sin da subito è stato evidente che gli immobili presi in considerazione, pur avendo alcune caratteristiche analoghe ai beni in trattazione, non erano completamente a loro equiparabili in quanto, la tipologia di fabbricato (villa

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

d'epoca), l'ubicazione (a ridosso del mare), la terrazza e l'accesso privato alla darsena, li rendono unici ed esclusivi.

La consultazione dei dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile) nella zona limitrofa, riporta una sola compravendita (in via Avenaggi civ. 17) datata novembre 2020 (scheda *ComparabilItalia* all. 6). Trattasi di appartamento (225,70 mq circa) e garage (44 mq circa) nel tratto più a ponente e interno, dove via Avenaggi è totalmente carrabile, mentre il civ. 20 è in un tratto semi carrabile con accesso consentito ai residenti e aventi diritto, per una superficie commerciale di 249,90 mq circa al prezzo di effettivo realizzo di € 2.724.250,00 corrispondente a 10.901,36 €/mq.

Le quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona (B2-microzona 1 composta da 20% costiera, 20% centro, 20% storico, 20% san Michele e 20% Pagana) (all. 5) forniscono dati abitazioni di "tipo civile" (che varia da un minimo di 2.250,00 €/mq a un massimo di 3.300,00 €/mq), di "tipo economico" (che varia da un minimo di 1.550,00 €/mq a un massimo di 2.300,00 €/mq) e per "ville e villini" (che varia da un minimo di 4.200,00 €/mq a un massimo di 6.200,00 €/mq). Valori questi ultimi ritenuti dalla scrivente più consoni, come conversione e base di partenza, per una valutazione del valore di mercato degli immobili in oggetto (cat. A/1) rispetto a quelli per "abitazioni di tipo civile" presi in considerazione nell'elaborato peritale in esame.

In proposito si cita quanto indicato nell'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agencia delle Entrate del 27/07/2007, par. 2 *Coefficienti di adeguamento della categoria catastale*, c. 2, pag. 2: *Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante* [...] in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (tab. 2, col. 3).

[REDACTED]

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1	2	3
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	Il coefficiente correttivo
DA:	A:	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

Si ritiene, viste le caratteristiche di posizione, pregio, contesto, unicità ed esclusività degli immobili in oggetto, tenuto altresì conto delle condizioni di uso, manutenzione e finiture, di applicare al valore medio soprariportato di 7.000,00 €/mq un incremento del 20% che determina un valore di 8.400,00 €/mq. Pertanto il più probabile valore degli immobili in regime di libero mercato risulta:

Lotto A: mq 136 X € 8.400,00 = €/mq 1.142.000,00

Lotto B: mq 53 X € 8.400,00 = €/mq 445.000,00

Il valore identificato dalla scrivente tiene conto dello stato di occupazione dei beni ma si intende a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi, per le spese insolute di amministrazione condominiale e per le spese di regolarizzazione urbanistica indicate nell'elaborato peritale.

In conclusione la scrivente sconsiglia la messa all'asta al prezzo indicato dal referto peritale della CTU e suggerisce l'integrazione della medesima con analisi più approfondita del mercato degli immobili di pregio della zona.



ALLEGATI

1. Mappa terreni;
2. Visure catastali;
3. Atto di provenienza;
4. Contratto di locazione in corso - Regolamento di Condominio;
5. Scheda quotazioni OMI, II sem. 2023;
6. Scheda dati *ComparabilItalia*

Genova, 19 settembre 2024

