TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzerini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 484/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Tratti essenziali Perizia Ing. Cefeo 4
Regolarità edilizio-urbanistica 4
Conclusioni 6

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

INCARICO

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 12/09/2025 al sottoscritto veniva assegnato l'incarico di integrare la perizia depositata il 03/06/2025, ed in particolare:

- richiedere apposito accesso all'ufficio tecnico del Comune di Genova al fine di visionare la relazione dell'Ing. Cefeo e riportarne i tratti essenziali in un'apposita integrazione di perizia, eventualmente anche in uno alla relazione dell'Ing. Spallarossa;
- individuare quali siano, nello specifico, le opere da realizzare per ripristinare la regolarità edilizio – urbanistica del bene immobile colpito da ordinanza di inagibilità/sgombero, ed i relativi costi;
- determinare quanto le predette opere possano incidere sul valore di mercato del lotto 1 e, quindi, di vendita del bene immobile pignorato, riservandosi poi il Tribunale di valutare la loro effettiva defalcabilità o meno dal prezzo di vendita.

PREMESSA

I beni oggetto della procedura esecutiva sono stati suddivisi nella perizia già depositata nei seguenti lotti:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1
- **Lotto N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA ASCHIERI 33, INTERNO 4, PIANO 1

Appartamento sito a Rapallo in via Aschieri, distinto con il civico 33 e con l'interno 4, posto al piano primo di un edificio risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso denominato "Villa Belvedere". La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi.
L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, due balconi e veranda. E' inoltre presente una soffitta al piano quarto sottotetto.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 448 sub 11, categoria A2, classe 3, vani 8, superficie catastale 151 mq, Rendita 1735,3 €.

LOTTO N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA ASCHIERI 33

Terreno (quota di comproprietà di 1/2) utilizzato in prevalenza come giardino di circa 600 mq posto in prossimità di edificio residenziale denominato "Villa Belvedere" prospiciente su via Aschieri e su percorso pedonale collegato a salita S.Agostino.

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 24 particella 3560, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 600 mq, Reddito dominicale 6,82 €, Reddito agrario 4,65 €

TRATTI ESSENZIALI PERIZIA ING. DANIELE CEFEO

Come riportato nella perizia già depositata dal sottoscritto, l'edificio, di cui gli immobili oggetto di procedura fanno parte, a seguito di precedenti comunicazioni intercorse con il Comune, era stato già dichiarato formalmente inagibile con Ordinanza n.7 del 14/02/2025 e tutti i proprietari erano stati diffidati ad eseguire le opere per la salvaguardia delle condizioni di sicurezza statiche dell'immobile e quindi ad ottenere l'agibilità degli immobili stessi entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza.

Successivamente, in data 22/08/2025, il Comune di Rapallo emanava l'ordinanza comunale n.27 di inagibilità e sgombero per tutti i subalterni dell'immobile sito in via Aschieri 33, richiamando la precedente ordinanza sopra menzionata.

In precedenza in data 07/08/2025, su incarico del Comune di Rapallo, l'ing. Daniele Cefeo aveva depositato con prot.n.40031 una perizia strutturale al fine di supportare gli uffici tecnici comunali in merito alle valutazioni statiche ed alle condizioni di sicurezza del fabbricato.

La suddetta perizia riprende in buona parte i contenuti della relazione per la C.T.U. redatta per altra procedura del Tribunale di Genova (R.G. n. 12973/2019) dall'Ing. Elisa Spallarossa del 8/12/2020, non essendo stati effettuati successivamente interventi significativi sul fabbricato.

In particolare, la perizia concentra la sua attenzione sul vano scale comune dove nel 2010, in seguito alla rottura di alcuni gradini di marmo, erano state realizzate delle opere provvisorie di rinforzo con strutture metalliche intelaiate. Tali interventi presentano criticità sia dal punto di vista sostanziale (opere non eseguite a regola d'arte) sia dal punto di vista formale (assenza di progetti depositati, autorizzazione e collaudi), per cui il vano scale non garantisce una "*adeguatezza strutturale alla sollecitazione di 400 daN/mq, tale da permettere un'evacuazione in sicurezza, in caso di emergenza*". Per la messa in sicurezza e regolarizzazione viene pertanto indicata la necessità della procedura di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale prevista dalla Città Metropolitana di Genova (come da relative Istruzioni per l'Utenza Rev.10 – Agosto 2024).

Successivamente il professionista descrive anche la situazione e gli interventi di modifica alle murature portanti del fabbricato che si sono susseguiti nel corso del tempo nelle varie unità dell'edificio e che paiono essere anch'essi in buona parte sprovvisti di denunce o altri documenti di idoneità statica e che dovranno pertanto essere sistemati sia dal punto di vista formale sia per quanto riguarda la loro effettiva sicurezza strutturale.

In conclusione, la perizia dell'Ing. Cefeo ritiene che l'edificio pur non avendo al momento "un quadro fessurativo preoccupante tale da evidenziare una catena cinematica che possa condurre al collasso globale" presenti tuttavia "alcune evidenti criticità locali a cui occorre porre rimedio".

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Sulla scorta della perizia sopra riportata nei suoi tratti essenziali ed allegata alle presenti integrazioni, il Comune di Rapallo ha quindi confermato l'inagibilità del fabbricato di via Aschieri 33 per tutti i suoi subalterni (eccezion fatta per le aree esterne) e ne ha ordinato lo sgombero, come da allegata Ordinanza n.27 del 22/08/2025.

Inoltre nella citata ordinanza il Comune ordina:

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

- *"di dare corso alle pertinenti analisi volte alla progettazione delle opere di rinforzo strutturale così come evidenziate dal consulente del Tribunale incaricato,*

- *regolarizzazione degli atti tecnico amministrativi, mediante denuncia tardiva delle opere strutturali allo Sportello Unico dell'Edilizia Comunale per il tempestivo inoltro ai competenti uffici cemento armato della Città Metropolitana di Genova,*

- *realizzare le opere di rinforzo di cui sopra al fine di eliminare ogni qualsivoglia carenza strutturale ed ogni potenziale e pregiudizievole pericolo per la pubblica e la privata incolumità,*

- *procedere al positivo collaudo delle opere strutturali la cui documentazione dovrà essere trasmessa agli uffici sopra indicati,*

- *procedere alla predisposizione della necessaria ai fini dell'inoltro al SUE della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile"*.

Alla luce di quanto esposto ed in base a quanto appreso dai competenti uffici comunali si ritiene che permangano due problematiche principali e distinte rispetto alla sistemazione delle carenze strutturali dell'edificio di cui fanno parte gli immobili (appartamento e soffitta) che costituiscono il lotto 1 della presente procedura esecutiva.

La prima è legata alle opere di rinforzo strutturale ed alle pratiche per la regolarizzazione delle opere abusive presenti nel vano scale del fabbricato, che hanno sostanzialmente determinato la recente ordinanza di sgombero dell'edificio da parte del Comune e che potrebbero essere eventualmente regolarizzate con una specifica procedura di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale presso la Città Metropolitana di Genova e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria presso il Comune di Rapallo, con un costo quantificabile, pur in via di larga massima, in € 10.000, tra costi professionali, diritti e sanzioni, da ripartire sui vari comproprietari del fabbricato, con una incidenza pro-quota sugli immobili del lotto 1 oggetto di procedura approssimativamente pari a circa **€ 1.700**.

Per quanto riguarda le opere presumibilmente necessarie per la messa in sicurezza del vano scale, non essendo stata indicata un nuova quantificazione degli interventi da parte dell'Ing. Cefeo (trattandosi di una consulenza tecnica per il Comune avente altri scopi), l'unico riferimento possibile al momento è dato dalla precedente CTU dell'Ing. Spallarossa che indicava un costo complessivo pari ad € 30.510 oltre IVA, con una incidenza pro-quota sugli immobili del lotto 1 oggetto di procedura approssimativamente pari a circa **€ 5.600**.

La seconda problematica è invece relativa al consolidamento strutturale ed all'ottenimento dell'agibilità per tutti gli immobili del fabbricato, come già riportato anche nella perizia depositata dal sottoscritto: "*… Più in generale tuttavia l'edificio di cui l'appartamento fa parte, a seguito di precedenti comunicazioni intercorse con il Comune, è stato dichiarato formalmente inagibile con Ordinanza n.7 del 14/02/2025 e tutti i proprietari sono stati diffidati ad eseguire le opere per la salvaguardia delle condizioni di sicurezza statiche dell'immobile e quindi ad ottenere l'agibilità dell'immobile stesso entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza. Pertanto, oltre alla pratica edilizia sopra indicata relativa alle difformità interne all'appartamento, sarebbe anche necessario presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità, previa l'esecuzione di tutte le opere richieste dal Comune.*
Le opere strutturali indicativamente necessarie erano state valutate in una precedente CTU del 2020 dell'Ing. Elisa Spallarossa, relativa ad altra procedura del Tribunale di Genova, e quantificate complessivamente in circa 355.000€ solo per l'edificio principale, da suddividere pro-quota tra i vari comproprietari".

Sulla base della perizia sopra menzionata, l'incidenza economica di tali interventi strutturali inerenti l'intero fabbricato sarebbe approssimativamente e quantificabile pro-quota sugli immobili del lotto 1 oggetto di procedura, in misura pari a circa **€ 54.400** (ovvero i 60.000€ già indicati come decurtazione nella perizia depositata dal sottoscritto meno i 5.600€ già sopra indicati sopra per il vano scale).

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Insieme ai suddetti interventi rimarrebbero naturalmente da regolarizzare anche le difformità interne presenti negli immobili del lotto 1 della procedura, le cui pratiche edilizie e catastali erano state orientativamente quantificate nella perizia in **€ 5.000** nella perizia già depositata. In merito a questo punto, può valer la pena precisare, come tale stima abbia considerato la possibilità di sanare delle semplici difformità interne non aventi carattere strutturale, come parrebbe risultare anche dagli elaborati grafici del condono dell'appartamento sensi degli artt. 26-48 della L.47-1985, presentato il 28/06/1986 e restituito dal Comune con visto di conformità in data 13/08/1987 prot.n.26922, prat.n.248/87, che si allega alla presente integrazione con gli elaborati grafici. Tale assunzione rimane in ogni caso da verificare ed approfondire ulteriormente con i professionisti incaricati ed i competenti uffici pubblici in sede di presentazione delle pratiche necessarie.

CONCLUSIONI

In base a quanto appreso dai competenti uffici pubblici interessati e come richiesto nell'integrazione dell'incarico, si ritiene di poter determinare come le predette opere possano incidere sul valore di mercato del lotto 1 e, quindi, di vendita del bene immobile pignorato, lasciando poi al Tribunale di valutare la loro effettiva defalcabilità o meno dal prezzo di vendita, nella seguente maniera:

Valore complessivo perizia (LOTTO 1): **€ 285.038**

- Pratiche per Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale e relative opere di rinforzo strutturale del vano scale, presumibilmente e approssimativamente necessarie per la revoca dell'ordinanza di sgombero degli immobili (importo pro-quota su immobili LOTTO 1): € 1.700 + € 5.600 = **€ 7.300**

- Spese tecniche e opere di rinforzo strutturale dell'edificio, presumibilmente e approssimativamente necessarie per la richiesta di agibilità (importo pro-quota su immobili LOTTO 1): **€ 54.400**

- Pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale immobili LOTTO 1: **€ 5.000**

Valore di stima (LOTTO 1): **€ 218.338**

- Assenza di garanzia per vizi ed evizione pari al 5%

Valore finale di stima (LOTTO 1): **€ 207.421,10**

Si ritiene opportuno precisare come tutte le quantificazioni economiche dei costi sopra indicati, ed in particolare quelle relative agli Accertamenti di Conformità della sicurezza strutturale in base alla procedura prevista dalla Città Metropolitana di Genova, siano da considerarsi estremamente approssimate, poiché non comprendono, oltre alla stima di massima dei costi professionali e di diritti e sanzioni, anche le possibili ammende che potranno essere determinate (presumibilmente in base agli articoli di riferimento del D.P.R. 380-2001 s.m.i.) dalla Autorità Giudiziaria, a cui verrà inoltrata comunicazione della suddetta procedura.

Inoltre anche la stessa suddivisione pro-quota degli importi stimati complessivamente per le opere da eseguire sulle strutture anche comuni del fabbricato, in assenza di tabelle condominiali ufficiali di ripartizione di tali spese, è stata effettuata applicando proporzionalmente i rispettivi valori delle rendite catastali delle singole unità private presenti nell'edificio.

Si ritiene infine opportuno ribadire come tutte le assunzioni sopra espresse in merito alle pratiche ed alle opere necessarie per il consolidamento, la regolarizzazione e l'agibilità delle varie porzioni dell'edificio, rimangano in ogni caso da verificare ed approfondire ulteriormente con i professionisti incaricati ed i competenti uffici pubblici in sede di presentazione delle stesse pratiche.

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla perizia richiesta presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rapallo, li 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzerini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Ordinanza comunale n.27 del 22/08/2025 di inagibilità e sgombero
- ✓ N° 2 Altri allegati - Perizia Ing. Daniele Cefeo prot.40031 del 07/08/2025
- ✓ N° 3 Altri allegati – Lettera di Città Metropolitana di Genova a Comune di Rapallo prot.n.51418/2025 del 27/08/2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - Condono edilizio ai sensi degli artt. 26-48 della L.47-1985 presentato il 28/06/1986 con visto di conformità in data 13/08/1987 prot.n.26922, prat.n.248/87 con elaborati grafici completi

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99