

STUDIO TECNICO CORTINOIS**Dott. Ing. Marco Cortinois**

Cell. 349.2599219

e-mail: marco.cortinois@gmail.com

Dott. Ing. Stefano Cortinois

Cell. 348.5928604

e-mail: stefano.cortinois@gmail.com

RE 237/2020**TRIBUNALE DI GENOVA***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***G.E. ILL.MO DOTT. ROBERTO BRACCIALINI**

* * *

Nella procedura promossa da

Creditore**Creditore Iscritto****Contro**

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto dr. ing. Stefano Cortinois, libero professionista con studio in Genova, Via L. Lanfranconi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 9525 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della medesima città, è stato nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dott. Roberto Braccialini con Provvedimento del 06/11/2024

Accettato l'incarico mediante dichiarazione del 08/11/2024 **Allegato 1**, prestato contestuale giuramento di rito, il sottoscritto è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

"IL CTU, previa nuova convocazione dei CTP, esamini la relazione dell'arch. BANDINI e, previ gli opportuni contatti con le Amministrazioni interessate (in particolare: Civica Amministrazione; Soprintendenza B.A), risponda ai seguenti quesiti in riferimento al soppalco di accertata natura abusiva, già oggetto delle precedenti relazioni:

1. *Se tale manufatto, anche eventualmente per la normativa di sanatoria da ultimo intervenuta, sia suscettibile di autorizzazione al mantenimento nello stato attuale o ad una parziale conservazione; con quali procedure, tempi e costi; e quale destinazione d'uso o commerciale possa essere riconosciuta al manufatto (o alla porzione di esso) così conservato;*

2. *Se tale manufatto, al contrario, debba essere rimosso: con quali tempi, costi e procedure;*

3. *Se la rimozione di tale manufatto possa avvenire senza pregiudicare la statica dell'edificio o determinare pericolo di crollo o cedimenti;*

4. *in ogni caso, dica se il valore di stima considerato nei precedenti elaborati possa essere confermato ovvero quali variazioni in aumento o in diminuzione debbano essere apportate a tale valore per effetto dei rilievi e constatazioni di cui ai precedenti punti.*

1. OPERAZIONI PERITALI

Il Consulente Tecnico nominato dalla parte eseguita ha partecipato alle operazioni peritali il cui svolgimento trova riscontro nel Verbale **Allegato 2**. Nessuno è comparso per parti procedenti.

1.1 In data 19/11/2024 hanno inizio le operazioni peritali nella vertenza in oggetto alla presenza del CT nominato Arch. Paolo Bandini.

Viene data lettura al quesito posto ed esaminata la principale documentazione versata in atti, con riferimento alla relazione tecnica a firma del CTP richiamata nel quesito.

Condivisa la necessità di esaminare il fascicolo edilizio della pratica 870/1982, le operazioni vengono rinviate a data successiva.

1.2 Il giorno 10/01/2025 riprendono alle ore 10:30 le operazioni peritali tramite incontro presso lo studio del CT Arch. Bandini. Viene esaminata copia della pratica edilizia 870/1982, unica pratica edilizia recente a rappresentare ampie porzioni dell'immobile, dalla quale non risultano tuttavia informazioni relative al soppalco per cui è causa. Si concorda circa l'opportunità di un nuovo incontro presso i funzionari tecnici del comune di Genova per l'approfondimento della materia.

1.3 Le operazioni peritali riprendono il giorno 12/02/2025 alle ore 11:00 presso gli uffici del Comune di Genova, Direzione Edilizia Privata, secondo la disponibilità fornita dall'Arch. Maddalena Lepore (**cf. Allegato 3**), responsabile dell'Unità Territoriale Centro competente in materia per l'area ove è sito l'immobile. In tale occasione, presente il CT arch. Bandini, viene riesaminata la questione tecnica inerente il soppalco. Anche con riferimento alle precedenti comunicazioni mail pervenute dal medesimo ufficio (**Allegato 4**), alla luce degli approfondimenti condotti dall'ente sul manufatto in oggetto, il tecnico riferisce che non sussistono allo stato e secondo la normativa attualmente vigente le condizioni per la regolarizzazione del manufatto.

anche in considerazione della natura delle strutture poste in essere. In tale occasione viene inoltre interpellato il responsabile dell'Ufficio controllo attività Edilizia del Comune di Genova Geom. Roberto Rolla, che intervenuto alla riunione riferisce in merito alle procedure amministrative per la demolizione del manufatto che, trattandosi di opere non autorizzate e visti i tempi decorsi dalla realizzazione delle stesse, rendono necessaria una comunicazione di inizio lavori da trasmettersi a mezzo PEC contenente dati dell'impresa esecutrice e dei professionisti coinvolti. Riferisce inoltre che la stessa comunicazione può rivestire carattere di avvio della rimozione dell'abuso e che non si ravvisano quindi gli estremi per eventuali segnalazioni amministrative o penali, ferma la necessità di comunicare l'avvenuta ultimazione delle opere di messa in pristino dei luoghi.

2. ESAME DELLE DOCUMENTAZIONI IN ATTI

Premesso che nel rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice lo scrivente fa esplicito riferimento alle relazioni di CTU firma dell'ing. Marco Cortinois già depositate nelle procedure in essere, che qui si intendono integralmente richiamate, nel corso degli attuali accertamenti sono state esaminate le seguenti documentazioni.

2.1 - RELAZIONE TECNICA DELL'ARCH. PAOLO BANDINI - Allegato 5

L'Arch. Paolo Bandini ha formulato una articolata relazione inerente le procedure per la regolarizzazione delle svariate problematiche di natura amministrativa che affliggono il compendio immobiliare definito "Palazzo". Per quanto attinente all'odierno quesito, il CTP al punto 1 della propria relazione afferma in materia di strutture: *"Mantenere il soppalco e procedere con una pratica di regolazione presso gli uffici di competenza, ossia edilizi e catastali, richiederebbe automaticamente la sanatoria anche sotto il profilo strutturale, per il quale non risultano essere state depositate depositi strutturali presso la Città Metropolitana (ex genio civile). L'assenza di tale*

deposito e la denuncia implicita espressa dalla pratica di regolarizzazione comporta la segnalazione in procura dell'autore dell'abuso, la data dello stesso per le successive azioni giudiziarie/sanzionatorie".

Il CT precisa quindi che, ferma la difficoltà nell'affrontare la tematica strutturale, l'iter per la eventuale regolarizzazione amministrativa del soppalco risulterebbe lungo e articolato, stante anche la difficoltà di dimostrare la conformità dell'esistente in un contesto storico così particolare.

Il CT prosegue quindi con una disamina della possibile procedura di regolarizzazione delle ulteriori difformità interne sia in tema edilizio che catastale, non strettamente connesse all'odierno quesito, che vengono comunque ritenute sanabili ai sensi della LR 16/08 art. 22 e art 48.

3. RISPOSTE AI QUESITI

I quesiti posti fanno riferimento al soppalco definito abusivo posto al piano primo ammezzato dell'edificio sito in Genova, piazza Campetto 9, diffusamente descritto nelle relazioni già in atti prima richiamate. Nell'ambito delle operazioni peritali sono stati presi contatti con i pubblici uffici, che pur senza l'emissione di pareri o comunicazioni formali hanno consentito di definire il margine di operatività in tema di regolarizzazione dell'immobile.

Dal confronto con l'Arch. Lepore, a seguito di numerosi approfondimenti condotti dal competente ufficio anche su istanza del CT di Parte Bandini in epoca antecedente alle odierne operazioni peritali, emerge sostanzialmente un quadro di insanabilità del manufatto nelle odierne condizioni per motivazioni di natura strutturale, edilizia/urbanistica e architettonica. Analogamente il funzionario ha escluso, aggiornando il proprio precedente parere richiamato nelle relazioni già in atti, la possibilità di mantenere le attuali strutture portanti del soppalco quale solo supporto di

un controsoffitto senza finalità strutturali. E' assunta l'interpretazione secondo cui anche i soli elementi metallici oggi portanti il soppalco risulterebbero soggetti a verifica ed accertamento strutturale, riconducendo di fatto la nuova configurazione alla fattispecie di abuso strutturale con le già citate conseguenze amministrative e penali. Detta configurazione costituirebbe inoltre un vulnus in punto architettonico, poiché alteranti l'organismo edilizio storico ed in contrasto con i rigidi principi di conservazione imposti dalla Soprintendenza Architettonica, anche se formalmente limitata ad alcune parti dell'edificio.

E' quindi possibile confermare il quadro già illustrato nella relazione a firma dell'Ing. Marco Cortinois, CTU prima nominato, nella prospettazione della rimozione integrale del soppalco previa verifica di assenza di interferenze di natura strutturale dell'opera con l'involucro originario, secondo la procedura amministrativa di cui al punto 1.3 della presente relazione.

Eventuali ulteriori utilizzi anche temporanei delle strutture a titolo di opere provvisorie nell'ambito di più ampi interventi di riqualificazione e regolarizzazione del fabbricato possono essere eventualmente valutati da un soggetto attuatore dei medesimi, esulando tuttavia tali ipotesi dall'odierna risposta al quesito.

3.1 - Se tale manufatto, anche eventualmente per la normativa di sanatoria da ultimo intervenuta, sia suscettibile di autorizzazione al mantenimento nello stato attuale o ad una parziale conservazione: con quali procedure, tempi e costi; e quale destinazione d'uso o commerciale possa essere riconosciuta al manufatto (o alla porzione di esso) così conservato;

In ragione dei nuovi accertamenti condotti e dall'esame della normativa intervenuta, per le ragioni prima dettagliatamente esposte, non si ravvisano le condizioni per un mantenimento in sanatoria parziale o totale del manufatto.

3.2 – Se tale manufatto, al contrario, debba essere rimosso: con quali tempi, costi e procedure:

Sulla base di quanto prima esposto, per la regolarizzazione dell'immobile con riferimento al soppalco non autorizzato oggi in essere è necessaria la rimozione integrale del manufatto. La procedura da seguire, come convenuta con in competenti uffici del comune di Genova, consiste per punti in:

- Analisi strutturale dell'edificio e delle porzioni interessate dalla rimozione del manufatto, con verifica di compatibilità dell'intervento demolitivo con l'involucro preesistente, progettazione di eventuali interventi localizzati di ripristino delle strutture preesistenti
- Redazione di piano di sicurezza e coordinamento per l'intervento di smontaggio e demolizione controllata
- Comunicazione allo Sportello Unico del Comune di Genova di avvio dei lavori di messa in pristino con rimozione integrale del manufatto irregolare, comprensiva di dati dell'impresa esecutrice e dei professionisti incaricati
- Esecuzione delle opere di smontaggio e demolizione controllata, allontanamento dei materiali a discarica
- Emissione di certificato di regolare esecuzione architettonica e strutturale, Comunicazione di fine lavori di messa in pristino al SUE del comune di Genova

L'iter sopra descritto può essere completato in mesi 3 dall'avvio del medesimo. Per la messa in atto dell'intervento e l'esecuzione delle prestazioni professionali possono prevedersi i seguenti costi:

- Allestimento cantiere € 3.000
- Rimozione porzioni non strutturali del soppalco, compreso smaltimento a

discarica dei materiali: € 20.000

- Rimozione delle porzioni strutturali e interventi di ripristino delle murature

preesistenti comprese eventuali integrazioni strutturali connesse all'intervento

demolitivo: € 15.000

- Spese professionali per verifiche strutturali dell'involucro interessato

dall'intervento di rimozione degli elementi oggi portanti: € 7.500

- Spese professionali connesse all'esecuzione dell'intervento (CSP-CSE-DL – pratiche) € 4.500

Pertanto i costi stimabili risultano pari a:

- Opere € 38.000 oltre IVA 22%
- Onorari € 12.000 oltre cassa professionale 4% e IVA 22%

3.3 - Se la rimozione di tale manufatto possa avvenire senza pregiudicare la statica dell'edificio o determinare pericolo di crollo o cedimenti;

Vista la funzione statica assolta dalle strutture del soppalco, volte al solo sostegno dell'impalcato oggi usato come magazzino, lo scrivente ritiene che le medesime non abbiano significativa influenza sul resto dell'involucro originario dell'edificio. La realizzazione dei dette opere non ha infatti comportato la demolizione di elementi strutturali originari o la significativa alterazione della configurazione pregressa. Stante la tipologia costruttiva del fabbricato, dotato di murature portanti in pietra e malta, non è tuttavia possibile escludere che la struttura del soppalco abbia assunto una funzione di irrigidimento per trasferimento di carichi originariamente gravanti su altre porzioni. L'intervento demolitivo integrale risulta quindi eseguibile senza rischi previa analisi strutturale con verifica di compatibilità dell'intervento demolitivo con l'involucro preesistente, oltre alla progettazione di eventuali interventi localizzati di ripristino delle strutture preesistenti.

3.4 in ogni caso, DICA se il valore di stima considerato nei precedenti elaborati possa essere confermato ovvero quali variazioni in aumento o in diminuzione debbano essere apportate a tale valore per effetto dei rilievi e constatazioni di cui ai precedenti punti.

I costi oggi definiti per la messa in pristino dei luoghi, con esclusivo riferimento alla rimozione del soppalco irregolare, risultano pari a complessivi € 61.585 lordi. In precedenza erano stati stimati a corpo € 20.000 per la sola demolizione parziale. La variazione del valore per effetto dei rilievi di cui ai punti precedenti, in ragione delle nuove circostanze emerse, è pari ad € 41.585.

Il **valore finale** di stima a corpo e non a misura è pertanto aggiornato in arrotondati **1.420.000 €**, con la precisazione che i costi per le ulteriori regolarizzazioni edilizie e catastali sono già compresi nei deprezzamenti di cui alle precedenti relazioni.

4. OSSERVAZIONI TECNICHE DI PARTE

In data 11/03/2025 lo scrivente ha trasmesso la relazione che precede alle parti invitandole a formulare eventuali osservazioni entro il 19/03/2025.

Di seguito si espongono i chiarimenti sulle osservazioni tecniche di parte eseguita rimandando per la lettura di queste ultime alla memoria allegata in calce.

4.1 - OSSERVAZIONI DEL CT NOMINATO ARCH. BANDINI

Entro i termini prima detti il CT di parte eseguita Arch. Bandini ha trasmesso a mezzo pec una relazione contenente le proprie osservazioni alla bozza di CTU (**Allegato 6**).

Il CTP procede per punti ad esporre le proprie controdeduzioni all'elaborato peritale, premettendo alcune considerazioni sulle operazioni peritali e sull'incontro con l'ente competente di cui si è riferito.

Nel merito, il tecnico ipotizza quanto all'iter per la rimozione della struttura del soppalco la possibilità di presentare una CILA definita "ripristinatoria" con riferimento alla

cosiddetta "clausola residuale" prevista dal DPR 380/01 ove far ricadere gli interventi non precisamente disciplinati altrove. A parere dello scrivente, fermo quanto riferito dai funzionari nel corso dell'incontro e confermando che non esiste formalmente una procedura esplicita per la rimozione di manufatti abusivi, può essere iter consigliabile il deposito di tale tipo di pratica, con eventuale archiviazione da parte dell'Ente comunale preposto nel caso la stessa fosse ritenuta non necessaria.

Il CT precisa quindi che il piano a cui si trova il soppalco è in realtà il piano nobile. Lo scrivente conferma tale osservazione, in conformità a quanto già esposto, in quanto il soppalco divide in due livelli il piano secondo o nobile divenendo il calpestio dello stesso "secondo ammezzato".

Il CT espone quindi alcune proprie considerazioni sul ruolo della struttura metallica del soppalco, definita "importante" affermando che la stessa non potrà mai essere considerata un elemento accessorio non necessitante di progetto e deposito presso l'ufficio cementi armati della città metropolitana di Genova. Il CTU prende atto confermando la rilevanza strutturale dell'elemento quale sostegno del calpestio, circostanza che ha condotto all'esclusione della possibilità di mantenimento senza ricadere nell'ambito dell'accertamento di conformità strutturale. L'interazione tra la struttura del soppalco e il resto dell'involucro edilizio è stata già analizzata in precedenza nei limiti tecnici dell'attuale mandato.

Il CT afferma successivamente che a proprio parere lo smaltimento dei materiali di risulta potrebbe essere temporaneamente evitato utilizzando altri locali come deposito temporaneo. Lo scrivente prende atto dell'affermazione non ravvisando motivi ostativi se non l'occupazione di altre porzioni dell'immobile con materiale divenuto rifiuto che potrebbe deperire l'appetibilità del medesimo dovendo prevedere costi di bonifica a carico dell'acquirente.

Il CT afferma quindi che la struttura risulta edificata nei primi anni 80 e che non è possibile valutare la collaborazione o meno della stessa con il resto dell'involucro, rinviando la questione ad una analisi statica approfondita. Sul punto lo scrivente precisa che non è nota la data di effettiva realizzazione della struttura. In termini di ragionevolezza assunto il periodo indicato dal CT quale epoca di realizzazione, lo scrivente rileva che in assenza di modifiche significative alla struttura complessiva dell'edificio, il mero inserimento del soppalco comportante carichi agenti sulle consistenti strutture in pietra del fabbricato risalenti ad epoche ben antecedenti gli anni 80, non appare in grado di compromettere le condizioni statiche complessive dell'edificio. Peraltro non è stato osservato alcun fenomeno fessurativo o altro stato critico dannoso da mettere in relazione con la presenza del soppalco, appare quindi che tale opera aggiuntiva può aver generato esclusivamente modeste interferenze localizzate nei punti di incastro delle strutture. Le considerazioni ora esposte hanno condotto lo scrivente a prevedere esclusivamente interventi localizzati di ripristino per ricondurre l'immobile alle condizioni strutturali antecedenti allo specifico intervento.

Le osservazioni sul punto del CT proseguono quindi con una analisi economica degli interventi per il ripristino dello stato legittimo del fabbricato. In primo luogo il CT precisa che per la conduzione di una analisi statica completa risultano necessari prelievi di materiali quali campioni per prove e l'effettuazione di queste ultime, comportando costi che vengono stimati in 50.000/60.000 €. Vengono quindi ipotizzati ulteriori scenari di intervento in caso di esito negativo dell'analisi strutturale, con nuova progettazione strutturale e opere provvisoriale per complessivi € 20.000/35.000.

Sul punto lo scrivente osserva che una analisi strutturale condotta secondo le odierne tecniche e in ossequio alle vigenti normative comporterebbe quasi sicuramente una mancata verifica di numerosi elementi componenti l'involucro, in quanto realizzati

secondo tecniche e con materiali risalenti ad epoche antiche. In un ambito così complesso, estendere una analisi all'intero fabbricato appare non pertinente allo scopo oggi prefisso, analisi che potrà invece trovare giustificazione nell'ambito dei futuri interventi edilizi di recupero e trasformazione dell'esistente che potranno anche essere estesi ed invasivi dal punto di vista strutturale. La proposta tecnica del CT appare quindi eccessivamente conservativa a riguardo della sola eliminazione del soppalco oggetto degli attuali quesiti, andrà altresì attentamente valutata in futuro alla luce della vetustà del fabbricato, delle manutenzioni interne di varia natura che ha già subito e delle caratteristiche architettoniche e strutturali dell'intervento di riuso che se si vorrà mettere in atto. Si ritiene che eventuali ulteriori costi da porsi in relazione all'ipotesi di eliminazione del soppalco, allo stato non valutabili, siano comunque compresi nell'abbattimento del valore originario di mercato già introdotti.

Tuttavia nel corso delle operazioni peritali tenutesi nell'ambito delle differenti fasi della procedura sono state giocoforza condotte analisi esclusivamente visive nei limiti del mandato conferito e delle condizioni di occupazione dell'immobile. Pertanto, posta l'obiettivo complessità strutturale dell'involucro edilizio e che ad oggi non sono compiutamente definite ne definibili le modalità operative per la rimozione del manufatto oggetto degli odierni quesiti, si ritiene ragionevole prevedere ulteriori costi per attività di indagine e progettazione dell'intervento di smontaggio sommariamente stimabili € 25.000.

Circa le ulteriori osservazioni sulla regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile, si rinnova la precisazione che il quesito è esplicitamente ed unicamente riferito al soppalco irregolare, confermando quanto prima già esposto. E' tuttavia accoglibile l'osservazione mossa in linea più generale sulla variazione del mercato immobiliare dal periodo della prima valutazione ad oggi, rendendo ipotizzabile una

revisione del valore commerciale dell'immobile in considerazione del decremento dei valori medi in zona per abitazioni civili, fermo il mantenimento dei valori massimi per le abitazioni signorili.

Con riferimento ai rilevamenti OMI II Sem. 2024 (**Allegato 7**) per abitazioni civili in zona, il valore medio è pari ad € 2100. Nell'anno 2020 all'epoca della stima il valore medio era pari ad € 2.350, mostrando un deperimento del mercato pari a circa il 10% in termini di valore medio. A titolo cautelativo, fermi i deprezzamenti già operati in sede di prima stima e quelli oggi descritti, il valore commerciale del bene è aggiornabile in **€ 1.255.000** a tener conto della contrazione del mercato in termini di valori unitari di scambio.

4.2 - COMUNICAZIONE DELL'AVV. MARIA FINOCCHIARO

Con pec trasmessa il 20/03/2025 l'Avv. Maria Finocchiaro (**Allegato 8**) comunica che i propri assistiti risultano terzi comproprietari non eseguiti. Lo scrivente prende atto e aggiorna l'epigrafe dell'elaborato in conformità.

5. CONCLUSIONI

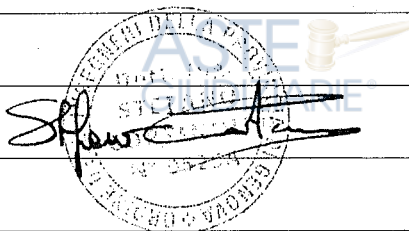
Viste le osservazioni delle parti il sottoscritto conferma quanto esposto nella relazione che precede con le precisazioni ora fornite in risposta.

* * *

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver fornito risposte ai quesiti quanto più esaurienti possibile e rimane a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Con ossequi

Genova, 22/03/2025



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Accettazione incarico e giuramento

Allegato 2 - Verbalì operazioni peritali

Allegato 3 – Comunicazione appuntamento Arch. Lepore

Allegato 4 - Mail Arch. Lepore 2024

Allegato 5 – Relazione Arch. Bandini

Allegato 6 – Osservazioni alla bozza di CTU Arch. Bandini

Allegato 7 – OMI 2024

Allegato 8 – Comunicazione Avv. Finocchiaro