

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari
R.G.Es. n.539/2022:

INTESA SANPAOLO S.P.A. (Creditore procedente)

(Avv. F. Mallucci de' Mulucci)

contro

(Debitore pignorato)

* * * * *

SUPPLEMENTO DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Ing. Roberto Mottola, nominato perito estimatore dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara MONTELEONE del Tribunale di Genova per l'esecuzione in epigrafe, è stato incaricato di rispondere al seguente quesito supplementare relativo alla procedura in epigrafe:

"a) verificare, eventualmente anche attraverso
interpello al Comune, se sia possibile ottenere
l'Agibilità dell'immobile per fini abitativi
apportando le dovute modifiche strutturali
(ampliamento delle finestre) e, in caso
positivo, valutare l'immobile come
'abitazione', deducendo dal valore di stima i
costi delle attività necessarie per la
sanatoria (lavori, pratiche urbanistiche,
etc.);



b) in caso negativo, procedere alla
regolarizzazione catastale dell'immobile con
variazione da A3 (abitazione) a C2 (magazzino),
in modo da allineare la classificazione
catastale alla situazione di fatto o, se non
possibile, indicare espressamente tali
difformità e gli oneri a carico dell'acquirente
per la regolarizzazione".

Eseguito necessario incontro con l'U.T. del Comune di Zoagli, lo scrivente è in grado di relazionare quanto segue.

A) PREMESSA

Si premette che le difformità riscontrate nell'immobile durante il sopralluogo, rispetto alla C.E. (ai sensi della L.n.47/85) in Sanatoria n.285/99 del 10/05/1999 e come già enunciate nella perizia estimativa dello scrivente 26/02/2025, consistono sinteticamente in:

- 1) altezza interna di 2,43m (anziché 1,93m, come riportato in C.E. in Sanatoria), che comporta aumento della volumetria interna, dovuto all'abbassamento della quota interna della pavimentazione;
- 2) parziale diversa distribuzione interna delle tramezzature;



3) lieve diversa posizione e dimensione delle
bucature;

4) lieve diversa sagoma interna dell'immobile che
non comporta un incremento della superficie lorda
(apparentemente non dovuta ad intervento edilizio
abusivo).

Con articolato parere datato 24/10/2024 in risposta
ai chiarimenti richiesti dallo scrivente, il Comune
di Zoagli ha specificato che le citate opere
difformi possono essere regolarizzate sia dal punto
di vista paesaggistico che da quello urbanistico,
ma che l'ottenimento dell'Agibilità dell'immobile
(come unità abitativa) è subordinato alla verifica
dei parametri igienico-sanitari ed aero-illuminanti
al preventivo ottenimento del provvedimento per la
regolarizzazione delle opere abusive ed altre
conformità dell'opera al progetto.

Nel caso di specie, l'ampiezza delle finestre dei
due locali principali dell'immobile oggetto di
esecuzione non è proporzionata alla superficie del
relativo locale e pertanto, allo stato attuale, non
rispetta il rapporto aero-illuminante prescritto
dal D.M. 5 luglio 1975. Di conseguenza, l'unità
immobiliare, seppur sanabile ad uso residenziale,
non potrebbe ottenere il Decreto di Agibilità a



causa, appunto, del mancato requisito aereo-illuminante di cui sopra.

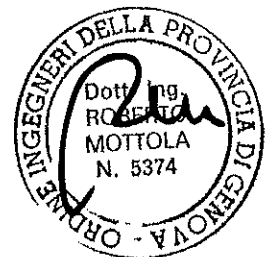
B) RISPOSTE AL QUESITO

B.1) "a) verificare, eventualmente anche attraverso interpello al Comune, se sia possibile ottenere l'Agibilità dell'immobile per fini abitativi apportando le dovute modifiche strutturali (ampliamento delle finestre)..."

Previo programmato appuntamento, in data 30/09/2025 lo scrivente ha ottenuto un incontro chiarificatore con il Geom. Marcello Vannozzi e l'Arch. Milena Ferrando dell'U.T. Edilizia Privata del Comune di Zoagli per verificare la possibilità di ottenere l'Agibilità dell'immobile per fini abitativi apportando eventuali modifiche mediante ampliamento delle finestre (come richiesto in quesito).

Da detto incontro si è convenuto che per la sanatoria dell'immobile in questione, ad uso abitativo, si rende necessaria la presentazione di una SCIA in Sanatoria delle opere abusive con contestuale adeguamento dei rapporti aereo-illuminanti comprensiva del pagamento del doppio del contributo di costruzione così come quantificato a pag.4 del citato parere 24/10/2024.

Ad opere di adeguamento eseguite, e quindi a conclusione della citata SCIA in Sanatoria, sarà



possibile presentare Segnalazione Certificata Agibilità (SCA) dell'immobile (quale unità abitativa) con altezza di 2,43m (sussistendone i presupposti ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L.n.69 del 29/05/2024 convertito con modificazioni dalla L.n.105/2024) depositando a corredo della domanda la documentazione richiesta a pag.3 di cui ai riferiti chiarimenti 24/10/2024 del Comune di Zoagli.

Per opportuna memoria del citato incontro del 30/09/2025, lo scrivente ha inviato al Comune di Zoagli un resoconto sintetico di quanto convenuto a mezzo PEC in data 02/10/2025 (in allegato n.1).

B.2) "...in caso positivo, valutare l'immobile come 'abitazione', deducendo dal valore di stima i costi delle attività necessarie per la sanatoria (lavori, pratiche urbanistiche, etc.)".

Dedotti:

- il costo professionale per l'attività necessaria per la presentazione sia della SCIA in Sanatoria con adeguamento dimensionale delle finestre ai fini igienico-sanitati sia per quella relativa alla SCA;
- il costo dei lavori per l'ampliamento delle bucature;
- gli oneri di regolarizzazione urbanistica;

- il rischio assunto per mancata garanzia;
- lo stato di d'uso e manutenzione;
la valutazione dell'intero lotto (abitazione
comprensiva dei due appezzamenti di terreno
contigui anch'essi oggetto di esecuzione) ammonta a
complessivi €101.900,00 come risulta dalla stima
sintetica riportata in allegato n.2.
Lo scrivente, infine, ha provveduto a far redigere
dal Geom. Luca Loretto il Certificato APE
dell'immobile oggetto di esecuzione (in allegato
n.3).

B.3) "b) in caso negativo, procedere alla
regolarizzazione catastale dell'immobile con
variazione da A3 (abitazione) a C2 (magazzino), in
modo da allineare la classificazione catastale alla
situazione di fatto o, se non possibile, indicare
espressamente tali difformità e gli oneri a carico
dell'acquirente per la regolarizzazione".

Stante quanto specificato nei paragrafi precedenti,
si ritiene di non dover procedere alla
regolarizzazione dalla categoria catastale A3 a
quella C2.

* * * * *

Assolto il proprio mandato, resta a disposizione
per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Chiavari, 06/10/2025

Il C.T.U.

Ing. Roberto Mottola



P.S.: In allegato:

- All.n.1: Resoconto incontro 30/09/2025 inviato a mezzo PEC al Comune di Zoagli;
- All.n.2: Stima sintetica del lotto unico;
- All.n.3: Certificato APE.

