



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996



AMBITO FORENSE



GEB-2214-GE20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SEZIONE VII CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 426/2015

G.E. dott. Andrea Balba

RELAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA - QUESITO	3
2	IMMOBILE SITO IN VIA ENTELLA 96/5	3
2.1	GIUDIZIO SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA	3
2.2	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	5
2.3	PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE.....	5
3	SUL CONTENZIOSO CON IL COMUNE DI CHIAVARI.....	5
3.1	CONTENZIOSO PROT. 16/1991 (ALL. 6)	6
3.2	CONTENZIOSO PROT. 15/1991 (ALL. 7)	8
3.3	CONTENZIOSO PROT. 42/1991 (ALL. 8)	9
3.4	CONCLUSIONI IN MERITO ALLE RICHIESTE POSTE DALL'ILL.MO SIG. G.E. SUL PUNTO IN ESAME	9
4	CONCLUSIONI.....	10
	ALLEGATI:	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, **professionista certificato CERT'ing advanced® n. GEB-2214 in ambito forense, con specializzazione nei settori opere edili, estimo, appalti, urbanistica, operatore Termografico di II Livello UNI-EN-ISO 9712 certificato RINA® nei settori edile e industriale**, nominato Ausiliare dall'ill.mo sig. Giudice del Tribunale dell'incarico e del mandato affidatomi con Ordinanza 27/01/2013 ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1 PREMESSA - QUESITO

Con Ordinanza 27/01/2023 la S.V. Ill.ma mi ha affidato l'incarico di

integrare la perizia agli atti con la valutazione urbanistico edilizia del bene [sito in Via Entella 96/5] e redazione dell'ape sull'immobile sopra indicato e recupero dell'atto di provenienza. Invita il medesimo a reperire informazioni sul contenzioso con il Comune al fine della eventuale rideterminazione del valore dei beni. Il tutto come meglio precisato nella relazione del delegato del 30.12.22

2 IMMOBILE SITO IN VIA ENTELLA 96/5

2.1 GIUDIZIO SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Il bene *de quo* risulta censito al NCEU del Comune di Chiavari al fg. 15 part. 558 sub. 12, per effetto di pratica di frazionamento e fusione del 06/03/2003.

In data **06/02/2023**, unitamente al Custode Giudiziario dell'immobile e previo avviso da questi datone all'inquilino che ivi risiede, mi sono recato sul posto al fine di constatare lo stato dei luoghi.

Riguardo alla **conformità catastale**, lo stato attuale del bene è conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate dal 06/03/2003 con dich. Prot. 000104577.

Riguardo alla **conformità edilizio-urbanistica**, il bene, nella sua attuale conformazione e distribuzione interna, risulta rappresentato nella planimetria allegata alla domanda presentata in data 14/05/1976, di cui all'autorizzazione Comune di Chiavari n. 11430 del 28/06/1976, con

la quale venivano legittimate le varianti proposte alla soluzione progettuale precedentemente autorizzata al N. 30471 del 20/11/1972.

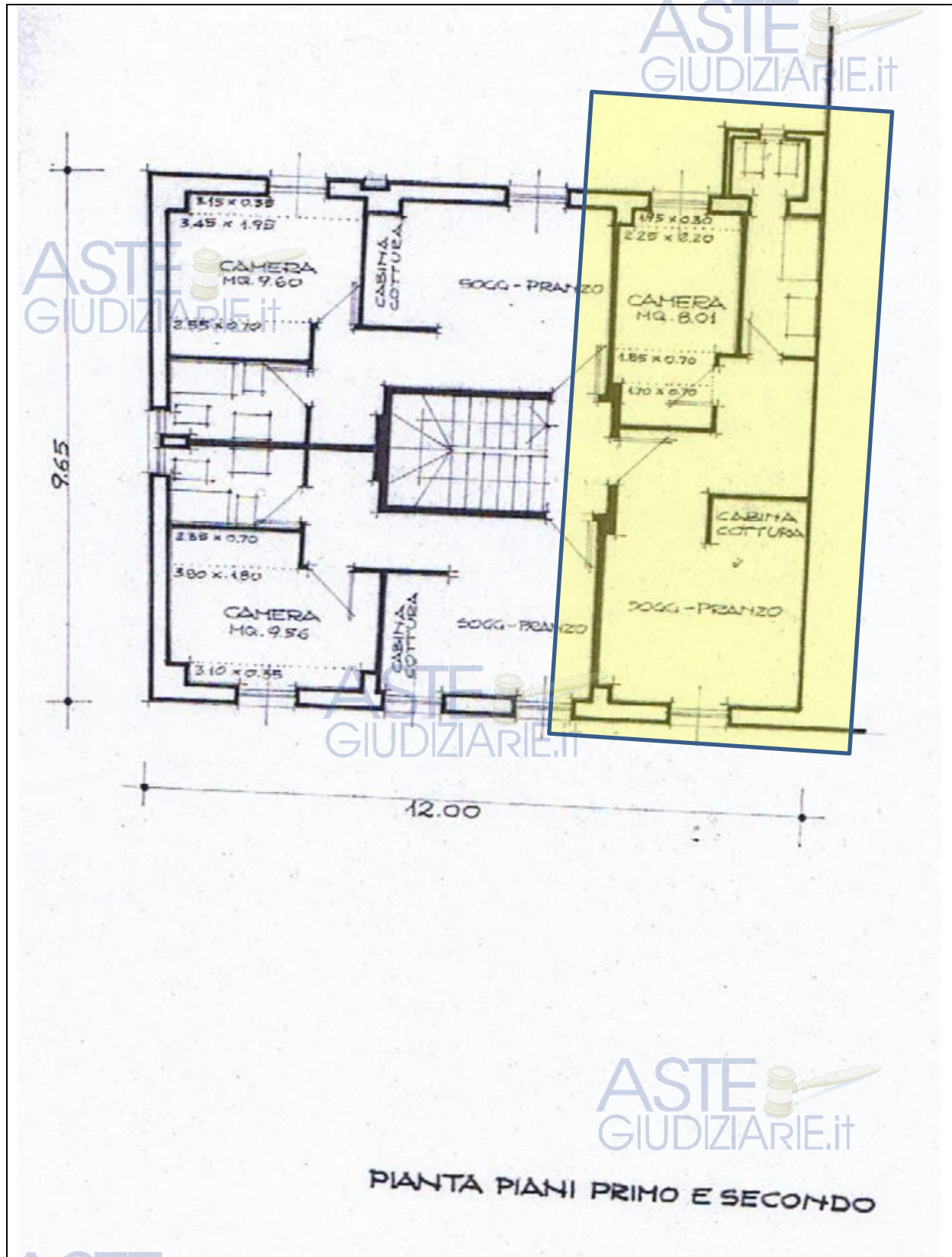


Figura 1 – Stralcio rappresentazione piani correnti 1 e 2 allegata a variante aut. 11430 del 28/06/1976

Ne segue che il bene immobile risulta conforme all'autorizzato.

2.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega APE 5270/2023 redatto il 07/02/2023 dallo scrivente, quindi protocollato presso la P.A. competente e con validità decennale.

2.3 PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE

A seguito di ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate di Genova e di Chiavari, è risultato che il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in ragione della trascrizione della sentenza emessa dal Tribunale di Chiavari in data 12/10/1971, registrata a Chiavari il 17/11/1971 al n. 708 vol. 83 mod. III atti giudiziari. Con tale sentenza il Tribunale ha accolto e omologato un concordato di fallimento di soggetto terzo alla procedura, trasferendo la proprietà (tra gli altri) del bene immobile censito al Fg. 15 mapp. 558 sub. 6 (da cui originerà l'attuale sub. 12 per effetto di pratica di frazionamento e fusione del 06/03/2003), in allora censito in toponomastica al civ. 29 di Via Entella (oggi civ. 96 – si cfr. anche la visura catastale in All. 1)

Si allega nota di trascrizione RP 2691/1972 (cfr. All. 3)

3 SUL CONTENZIOSO CON IL COMUNE DI CHIAVARI

Il «contenzioso» di cui trattasi è quello indicato nel rapporto iniziale su II delega dell'avv. C. Carena del 30/12/2022, come indicato al punto 2) lettera b) dello stesso documento. Ivi si fa riferimento a quanto dedotto dal perito stimatore nel documento “Relazione n. 3”, allegato M. Al fine di reperire le informazioni richieste, lo scrivente ha avanzato, in data 30/01/2023, specifica istanza presso SUE Comune di Chiavari (cfr. All. 4-4a), di cui si espone stralcio, al fine di riepilogare come, sotto il profilo catastale, risultano formati e derivati i mappali terreni sottoposti a procedura.

Facendo seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo sig. G.E., con esplicito riferimento ai seguenti beni immobili

Censiti al fg. 2 con i mappali

- 812, costituito con frazionamento del mappale 375 del 20/12/1993, in capo,
fino al 18/04/1997, alla sig.ra [REDACTED]

- 813, costituito con frazionamento del mappale 375 del 20/12/1993, in capo, fino al 18/04/1997, alla sig.ra [REDACTED]
- 814, costituito con frazionamento del mappale 375 del 20/12/1993, in capo, fino al 18/04/1997, alla sig.ra [REDACTED]
- 1019, costituito dai frazionamenti di
 - o Mappale 1012 del 07/10/2009
 - o Mappale 936 del 30/06/2004
 - o Mappale 397
in capo, fino al 18/04/1997, alla sig.ra [REDACTED]
- 1021, costituito dai frazionamenti di
 - o Mappale 1012 del 07/10/2009
 - o Mappale 936 del 30/06/2004
 - o Mappale 397
in capo, fino al 18/04/1997, alla sig.ra [REDACTED]

Oltre che del fabbricato rurale censito al NCEU al fg. 2 mapp. 374 sub. 2

In data **15/05/2023** mi sono recato presso il SUE del Comune di Chiavari e ho potuto appurare che, in realtà, i contenziosi che potenzialmente coinvolgono (parte de)i terreni sottoposti a procedura sono tre, rispettivamente *infra* indicati con i nn. di protocollo a suo tempo assunti dalla P.A. in questione, ovvero sia **15/1991 – 16/1991 – 42/1991** (cfr. All. 5) . Nel seguito si espone sintesi di quanto accertato

3.1 CONTENZIOSO PROT. 16/1991 (ALL. 6)

Il contenzioso 16/1991 è relativo alla contestazione, da parte del Comune di Chiavari, avanzata a diversi soggetti proprietari dei terreni censiti al NCT fg. 2 part. 367-368-372-375.

Di questi terreni, di interesse per la procedura è il mappale 375, da cui sono originati i mappali 812-813-814.

All'esito dell'istruttoria condotta dal Comune, il Sindaco ebbe ad emettere il provvedimento prot. 421 del 27/12/1991 con il quale dichiarò l'acquisizione di opere abusive ex art. 7 c.3 L. 47/85 in particolare riguardante «i tratti di terreno contigui alla strada vicinale pedonale di Casareggio, contraddistinti con i mappali 366-367-372-375 del foglio 2, per la larghezza di ml. 1,00» che furono quindi acquisiti al patrimonio comunale.



RELAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI GENOVA – RGE 426/2015

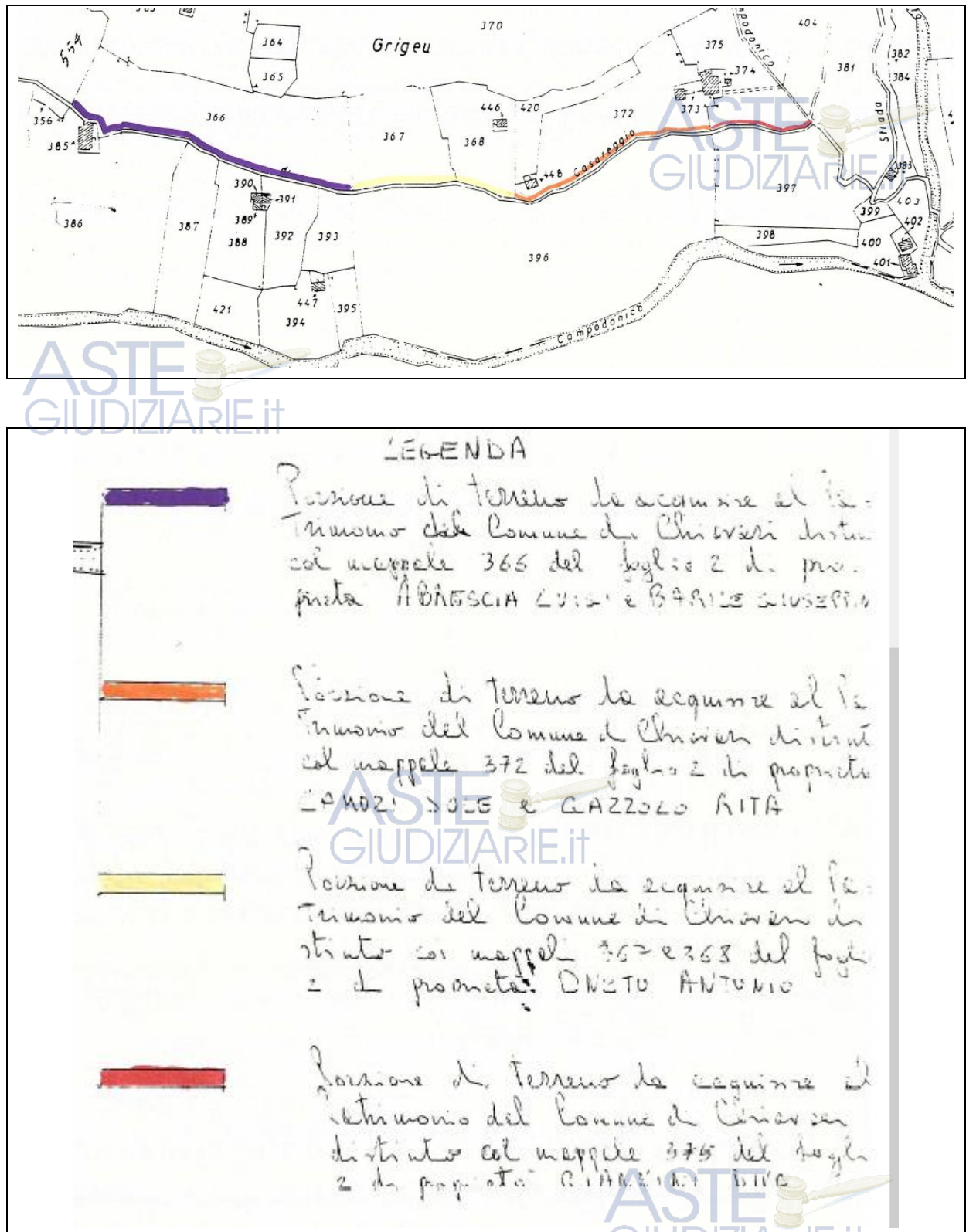


Figura 2 – Stralcio provv. 421/1991

Al provvedimento venne dato seguito tramite pratica di frazionamento catastale tramite la quale, come si è detto, dal mappale 375 originarono gli attuali mappali 812-813-814.

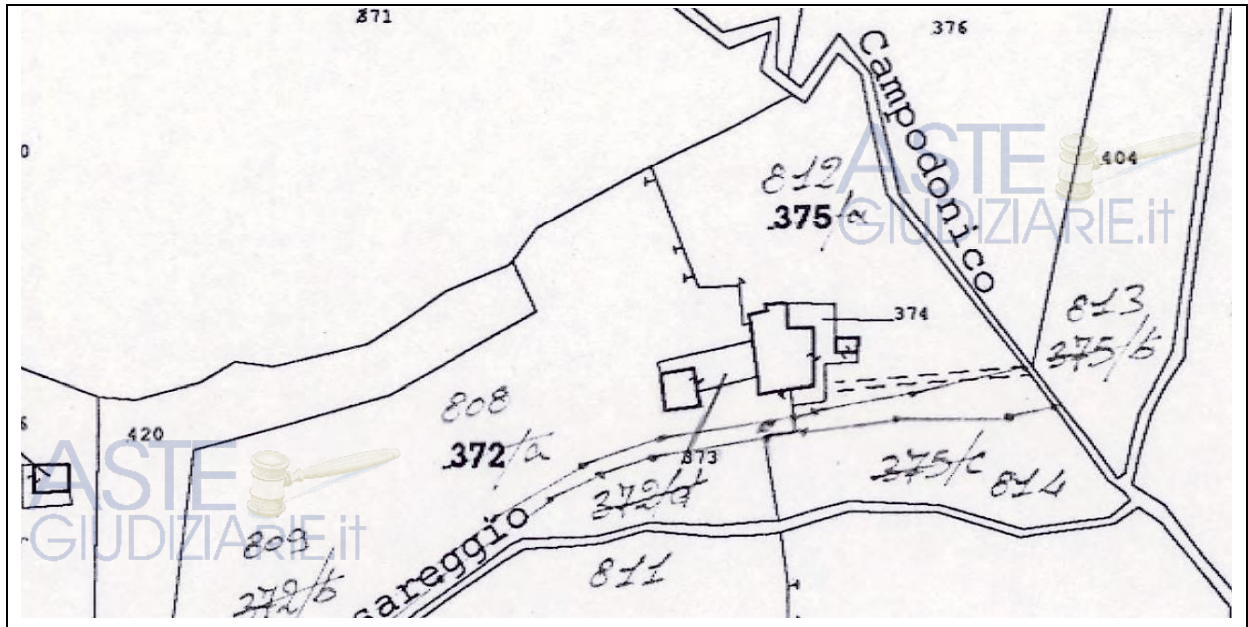


Figura 3 – Stralcio pratica di frazionamento

Il contenzioso 16/1991 risulta così non più sussistente.

3.2 CONTENZIOSO PROT. 15/1991 (ALL. 7)

Il contenzioso 15/1991 è relativo alla contestazione, da parte del Comune di Chiavari, avanzata a diversi soggetti proprietari dei terreni censiti al NCT fg. 2 part. 375-397 e discende dal rapporto di abuso edilizio n. 571 del 20/06/1991, relativo alla costruzione di un manufatto in legno di dimensioni 11,10x4,00 ml, oltre ad altri manufatti in legno, oltre a gabbie con tettoia per ricovero animali.

Si rammenta che dal mappale 397 originarono gli attuali mappali 1019 e 1021, e che dal mappale 375 originarono i mappali 812-813-814 oggetto della presente procedura

A seguito del rapporto 571/1991 venne quindi emanata l'ingiunzione di demolizione prot. 21810 del 29/06/1991.

In relazione a tale contenzioso venne instaurato processo al TAR Liguria NRG 199200553 sez. 1 che, con decreto decisorio del 28/10/2010 è stato dichiarato perente.

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente, sulla base degli atti a disposizione della P.A. e nonché rispetto a quanto accertato dal perito stimatore (il quale, nel proprio rapporto di valutazione, ha indicato che i manufatti per cui è causa risultano ancora in sito), è possibile indicare all'attenzione dell'ill.mo sig. G.E. quanto segue:

- Il contenzioso avanti TAR Liguria NRG 199200553 sez. 1 relativo alla pratica 15/1991 Comune di Chiavari è stato dichiarato perente.
- Sussistono e persistono i manufatti abusivi in allora già contestati dall'Ente Comunale ai precedenti proprietari.

3.3 CONTENZIOSO PROT. 42/1991 (ALL. 8)

Il contenzioso 42 /1991 è relativo alla contestazione, da parte del Comune di Chiavari, avanzata a diversi soggetti proprietari dei terreni censiti al NCT fg. 2 part. 397 e discende dal rapporto di abuso edilizio n. 598 del 16/12/1991, relativo alla costruzione di un manufatto in legno di dimensioni 11,10x4,00 ml. Si tratta *de facto* di ulteriori contestazioni rispetto a quanto rapportato relativamene alla pratica 15/1991.

Si rammenta che dal mappale 397 originarono gli attuali mappali 1019 e 1021, oggetto della presente procedura.

A seguito del rapporto 598/1991 venne quindi emanata l'ingiunzione di demolizione prot. 39900 del 21/12/1991.

In relazione a tale contenzioso venne instaurato processo al TAR Liguria NRG 199101800 sez. 1 che, con decreto decisorio del 01/09/2010 è stato dichiarato perente.

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente, sulla base degli atti a disposizione della P.A. e nonché rispetto a quanto accertato dal perito stimatore (il quale, nel proprio rapporto di valutazione, ha indicato che i manufatti per cui è causa risultano ancora in sito), è possibile indicare all'attenzione dell'ill.mo sig. G.E. quanto segue:

- Il contenzioso avanti TAR Liguria NRG 199101800 sez. 1 relativo alla pratica 42/1991 Comune di Chiavari è stato dichiarato perente.
- Sussistono e persistono i manufatti abusivi in allora già contestati dall'Ente Comunale ai precedenti proprietari.

3.4 CONCLUSIONI IN MERITO ALLE RICHIESTE POSTE DALL'ILL.MO SIG. G.E. SUL PUNTO

IN ESAME

Alla luce di quanto è stato possibile accertare, nei limiti della documentazione resa disponibile dal Comune di Chiavari, lo scrivente ritiene che il criterio di stima adottato dal perito stimatore

RELAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI GENOVA – RGE 426/2015

e il conseguente risultato finale siano coerenti e congrui rispetto all'attuale situazione dei beni,
con ciò confermando – pertanto – il valore già indicato dal perito stimatore medesimo.

Si allega ulteriormente alla presente (all. 9) l'atto di costituzione servitù not. G. Santoro rep. 37275 del 08/06/2010 con cui l'esecutato ha concesso al Comune di Chiavari la costituzione di servitù di passaggio pedonale a carico del mappali 813-814-1019 del fg. 2 NCT, esclusivamente a favore dei mappali 937-398-1013 e 1020 contestualmente ceduti allo stesso Comune di Chiavari.

4 CONCLUSIONI

Tanto in dovere al momento di riferire.

Con perfetta osservanza.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro



 ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI:

- All. 1. Visura e planimetria catastale Via Entella 96/5
- All. 2. Ispezione ipotecaria
- All. 3. Trascrizione RP 2691/1972 su Chiavari
- All. 4. Istanza accesso atti SUE Comune di Chiavari
- All. 5. Estratto pratiche Comune di Chiavari
- All. 6. Pratica 16/1991
- All. 7. Pratica 15/1991
- All. 8. Pratica 42/1991
- All. 9. Atto not. G. Santoro rep. 37275 del 08/06/2010
- All. 10. APE 5270/2013 e ricevuta di protocollazione

