



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](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996



AMBITO FORENSE



GEB-2214-GE20

# TRIBUNALE DI GENOVA



*SEZIONE VII CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**RGE 426/2015**

*G.E. dott. Andrea Balba*

**RELAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**



# 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



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.

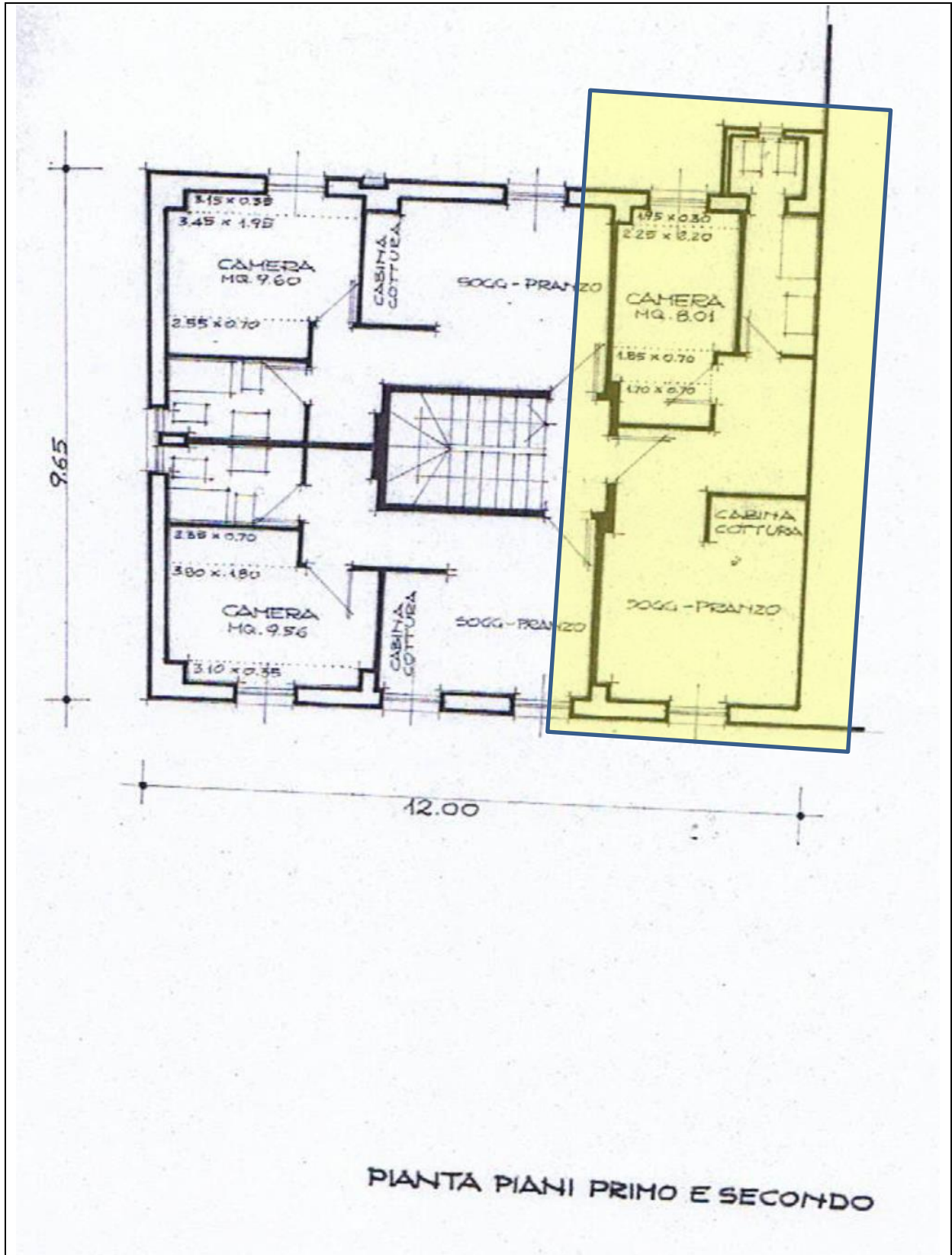


Figura 1 – Stralcio rappresentazione piani correnti 1 e 2 allegata a variante aut. 11430 del 28/06/1976

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 397in 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 397in 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, ovverosia **15/1991 – 16/1991 – 42/1991 (cfr. All. 5)** . Nel seguito si espone sintesi di quanto accertato

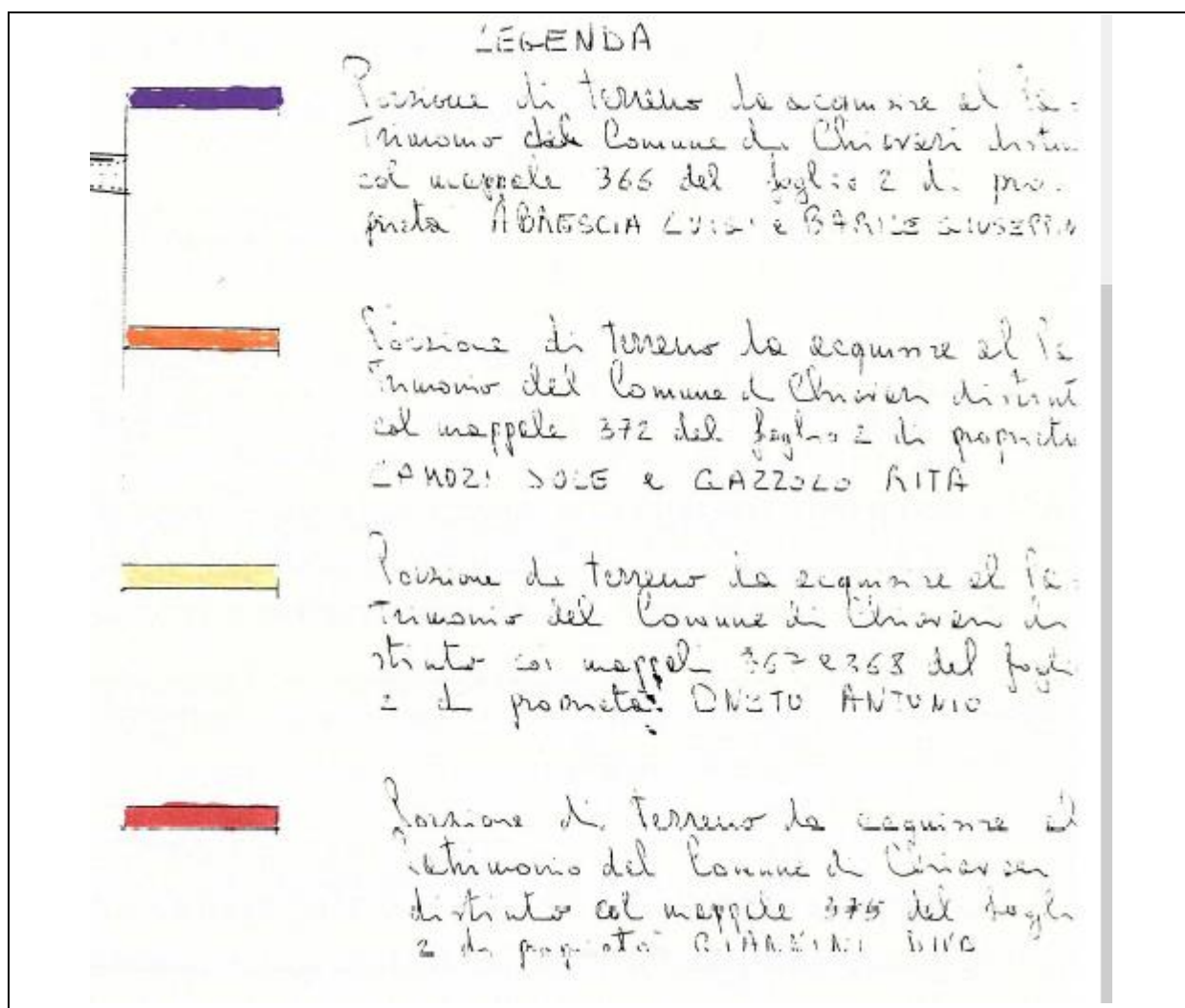
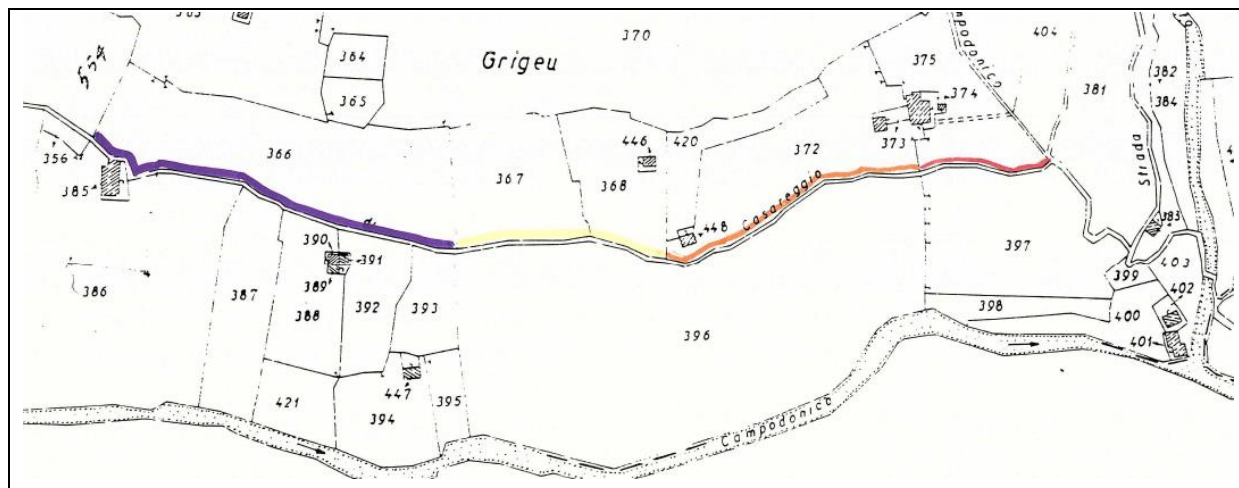
### 3.1 CONTENZIOSO PROT. 16/1991 (ALL. 6)

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.

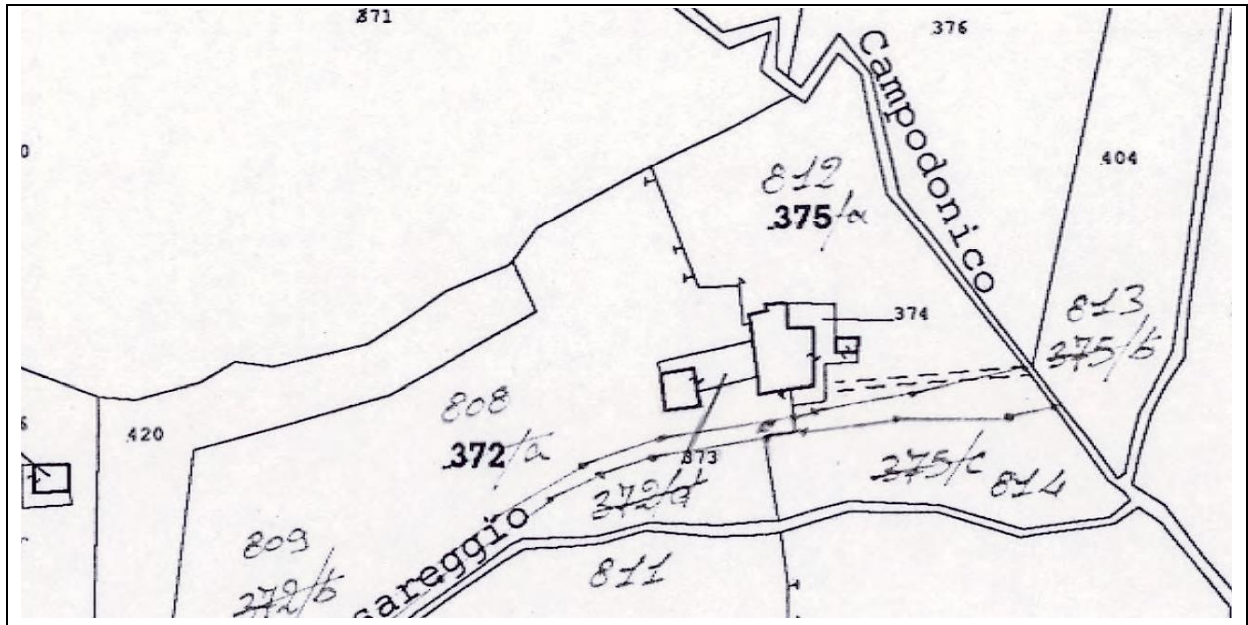
All'esito dell'istruttoria condotta dal Comune, il Sindaco ebbe ad emettere il provvedimento prot. 421 del 27/12/1991 con il quale dichiarò l'acquisizione di opere abusive ex art. 7 c.3 L. 47/85 in particolare riguardante «i tratti di terreno contigui alla strada vicinale pedonale di Casareggio, contraddistinti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





**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 relativamente 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



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 dei 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*



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Roberto Gennaro". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA" around the perimeter, a small logo at the top, and "dott. ing. ROBERTO GENNARO N° 8746A" in the center, with a star at the bottom.



**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

