

TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sezione VII Civile

III.mo GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Esecuzione Immobiliare
R.G. N. 199/2024

Esecutante

CONTRO

Esecutata

NOTE INTEGRATIVE CTU

La sottoscritta Ing. Laura Sacchi, giusta nomina a CTU del 03/10/2024 per il procedimento in epigrafe, visto il Verbale di Udienza del 17/12/2025 nel quale l'Ill.mo Giudice disponeva che la scrivente, Perito nel presente procedimento, rispondesse ai seguenti quesiti integrativi:

- 1) identificare anche graficamente la parte di fabbricato industriale che insiste su terreno demaniale;
 - 2) valutare l'opportunità di dividere in separati lotti il fabbricato industriale staggito e quali costi anche amministrativi siano da sostenere,
- provvede a formulare le relative risposte come segue:

QUESITO 1)

L'immobile oggetto dei quesiti risulta essere il fabbricato industriale sito in **Genova Via san Carlo di Cese 7R, identificato presso l'Ufficio**

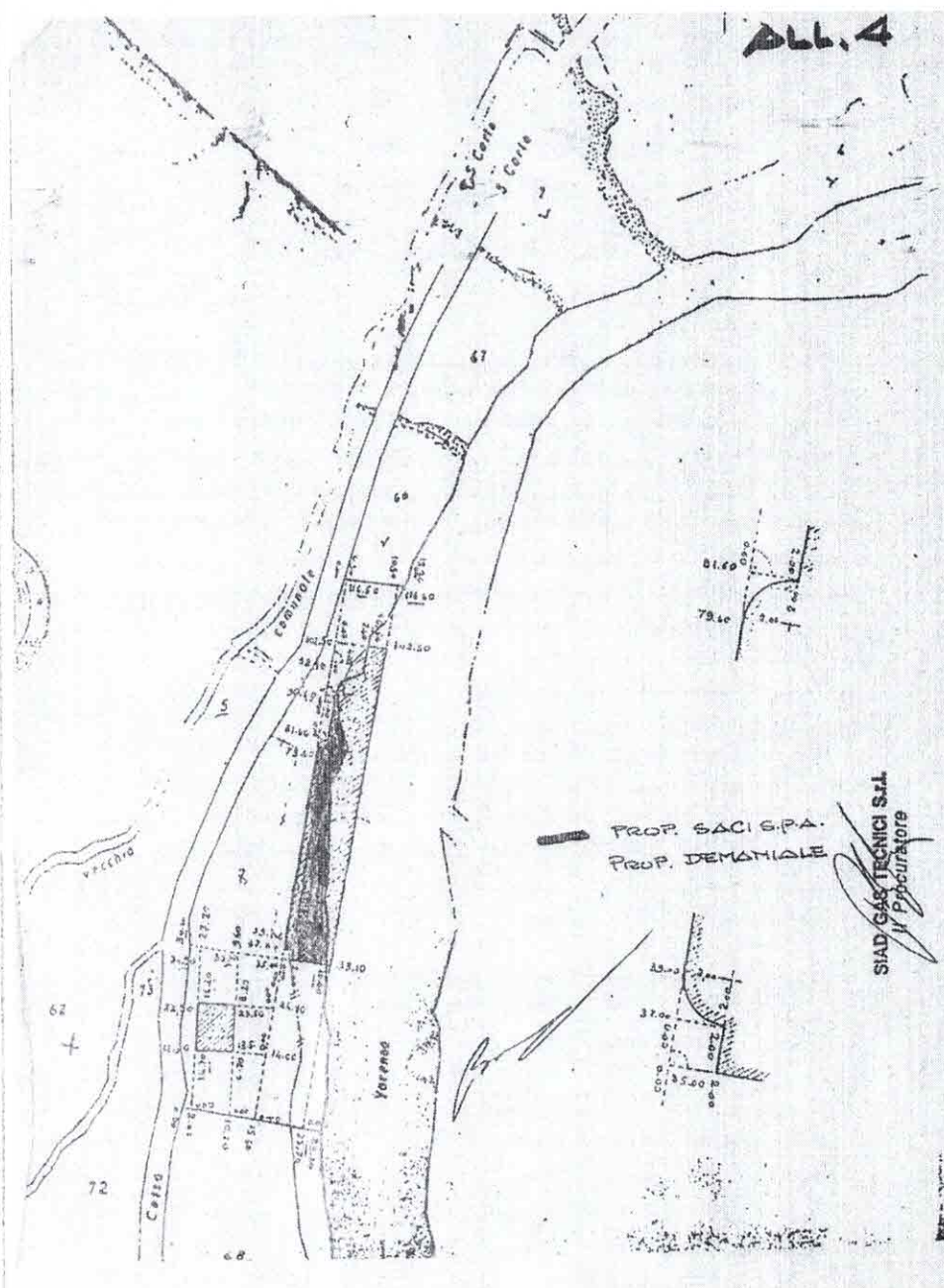
dell'Agenzia del Territorio (Entrate) con n. sub (4)-5 del mappale 117 foglio 35 della Provincia di Genova.

Come descritto nell'elaborato peritale depositato in data 25/04/2025, l'edificio sorge sulla sponda destra del torrente Varenna, sulla quale, all'epoca della costruzione, venne realizzato un alto muro di contenimento (a margine del torrente, con riempimento a tergo al fine di portare la superficie di imposta dell'edificio in piano), con la conseguenza che il fabbricato insiste in parte sul sedime di proprietà del Demanio. La superficie demaniale occupata dall'edificio risulta essere - in forza della Concessione Demaniale Rep. 2994 in capo alla Saci S.p.A. (precedente proprietaria dell'area oggi in proprietà _____, scaduta il 31/07/1994 - pari a circa mq 315 (compresi nei 381,40 mq di area demaniale complessiva occupata, dove i rimanenti 66,40 mq costituiscono area scoperta sempre in uso della _____. In data 08/06/2005 il Sig.

divenuto proprietario in data 11/03/2002 con atto del Notaio Di Paolo, ha presentato all'Agenzia del Demanio istanza di acquisto, ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003, della particella 117, fg 35, sezione C del NCT del Comune di Genova; sono seguiti parere favorevole alla possibile vendita da parte del Comitato Tecnico Provinciale rilasciato nella seduta del 19/10/2006 e richiesta di integrazione di documentazione della Provincia di Genova. Con nota prot n. PG/2019/237613 del 13/08/2019 la Regione Liguria, che nel mentre aveva acquisito le competenze in merito alla gestione del Demanio idrico ai sensi della l.r. 15/2015, comunicava che non c'erano più i presupposti per la sdemanializzazione della porzione demaniale, in quanto a seguito di eventi alluvionali l'area aveva mostrato la sua vulnerabilità

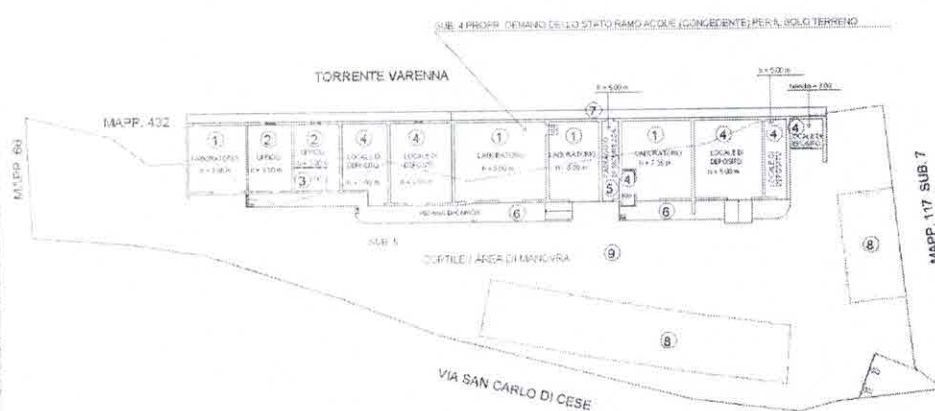
idraulica ed era stata mappata nel frattempo in fascia B*; inoltre l'Ufficio non avrebbe rilasciato autorizzazioni alle sdemanializzazioni in aree a distanza inferiore a 10 metri dall'argine. Al fine di regolarizzare la concessione (per il mantenimento dell'edificio, oramai scaduta da tempo) richiedeva comunque di produrre uno studio idraulico, che evidenziasse le cause della criticità - che non è mai stato fornito - e il pagamento dei canoni pregressi mai corrisposti (dal 2014 al 2024). In oggi resta confermata la necessità di provvedere al rinnovo della Concessione per il mantenimento del fabbricato sul suolo demaniale. In assenza del rinnovo dell'istanza, e quindi della produzione dello studio idraulico e dell'adozione dei provvedimenti atti alla salvaguardia dall'inondazione del sito e, infine, del pagamento dei canoni pregressi, la concessione non potrà considerarsi efficace ed essere rinnovata e dovrà essere provveduto alla rimozione del fabbricato dall'area di proprietà demaniale che, se si considera che l'edificio è gravante sulla proprietà demaniale lungo l'intero sviluppo longitudinale, significa, di fatto, provvedere all'intera demolizione.

In termini planimetrici non risulta possibile identificare con precisione l'effettivo confine fra la proprietà demaniale e quella privata, al di sotto dell'edificio esistente. Ciò che può rappresentare "grossolanamente" la perimetrazione dell'area demaniale sono la mappa catastale e la mappa allegata alla concessione demaniale, entrambe prodotte in sede di CTU e qui riportate quali immagini:



A miglior chiarimento, l'area "annerita" corrisponde alla proprietà privata (ora) mentre l'area "tratteggiata" corrisponde all'area di proprietà demaniale. L'edificio risulta essere il "rettangolo" che contiene entrambe le aree (scura e tratteggiata).

PLANIMETRIA CATASTALE (2012)



La linea "tratteggiata" che attraversa longitudinalmente (in modo articolato) l'edificio, rappresenta il confine fra l'area demaniale (lato torrente Varenna) e l'area di proprietà privata.

Come si può evincere dagli elaborati grafici sopra riportati, l'area demaniale incide pesantemente sull'imposta dell'edificio occupando pressoché la metà della superficie in pianta (mq 315,00 su mq 655,00 convenzionali dell'intero fabbricato).

QUESITO 2)

Il corpo di fabbrica sito in Genova Via san Carlo di Cese 7R, identificato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (Entrate) con n. sub (4)-5 del

mappale 117 foglio 35 della Provincia di Genova, nella sua consistenza originaria, come approvata in sede di rilascio della Concessione edilizia n. N. 2110/1964 e successiva variante n. 1024/1971, era già suddiviso in 11 locali distinti e autonomi l'uno rispetto all'altro, tutti concorrenti a costituire un fabbricato a destinazione industriale (si veda l'autorizzazione all'usabilità rilasciata dal Sindaco con prot. n. 39 del 13/02/1978) e compresi nell'unico subalterno (sub. 5) della particella complessiva n. 117 del Fg. 35.

Tutti i locali risultavano funzionali all'industria chimica SACI S.p.a. e di fatto costituivano depositi per materiali o per attrezzature necessarie al confezionamento dei materiali chimici prodotti.

Quanto sopra a significare che nessuno dei locali presenti prevedeva un uso diverso dal deposito con chiara esclusione di attività vere e proprie che potessero essere svolte al loro interno con presenza continuativa di persone. In oggi la distribuzione dei locali, come rilevati e come già rappresentati nella planimetria catastale del 2012 - ancorché con alcune difformità rispetto ad oggi - risulta in buona parte modificata rispetto a quella originaria di concessione, ma ciò che contrasta rispetto al provvedimento autorizzativo, è la destinazione d'uso. Infatti, seppur siano presenti locali destinati a deposito, sono altresì presenti locali con destinazione ad ufficio, ad officina o a punto di ritrovo con scopo ricreativo quindi, con chiara previsione della presenza continuativa di persone al loro interno, incompatibili con la destinazione originaria.

Nel caso in cui si intendesse procedere con la formale suddivisione dei locali al fine di garantirne un destino indipendente degli uni rispetto agli altri (non più funzionali ad un unico fabbricato nel quale viene previsto il contestuale

utilizzo) con la possibilità di poterli gestire in autonomia, si evidenzia prima di tutto che sarà necessario procedere con la regolarizzazione della suddivisione attuale (diversa da quella approvata in origine) ribadendo l'utilizzo esclusivamente a deposito/magazzino di tutti indistintamente. Condizione fondamentale per la sanatoria è rappresentata dalla destinazione d'uso industriale del fabbricato come approvato e con utilizzo dei locali ESCLUSIVAMENTE quali magazzini e depositi (come risultanti negli atti approvativi e nella planimetria catastale del 2002).

Per quanto attiene alle procedure di regolarizzazione della suddivisione dei locali come in oggi rilevati, e ai costi relativi, si ritiene debba essere provveduto alla presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA) ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, per le modifiche interne e per quelle all'esterno del fabbricato tipo bucature, ecc.; trattandosi di modifiche che non sembrano comportare aumento volumetrico la sanzione dovrebbe essere pari a € 1.032,00. Dovrà tuttavia essere attivata la procedura di compatibilità paesaggistica essendo in zona a vincolo art. 142 del Dlgs 42/2004 (sanzione minima € 2.000,00).

Al costo come indicato per le sanzioni, devono essere aggiunti i costi relativi alle spese professionali per la redazione delle pratiche di sanatoria e compatibilità paesaggistica.

Le attività tecniche previste riguarderanno anche il rilievo accurato del fabbricato internamente ed esternamente, l'elaborazione grafica dello stato approvato, di quello attuale e di confronto dei due stati come indicati con la presentazione, quindi istruita la procedura telematica presso il SUE (SUAP). Infine dovrà essere provveduto alla presentazione delle variazioni catastali

per i singoli locali identificandoli singolarmente presso l'Agenzia delle Entrate. Per tutte le attività tecniche come sopra individuate si renderanno probabili onorari e spese per circa 7.000,00 € oltre oneri di legge.

Per la procedura in sanatoria come sopra descritta, che vede il mantenimento della ripartizione in oggi già eseguita, non si rendono necessarie opere edilizie.

Si evidenzia però che sono stati rilevati soppalchi, internamente ai locali, che in oggi non risultano autorizzati e stante lo stato conservativo e la dubbia idoneità statica si ritiene che allo stato attuale sia più indicato provvedere alla rimozione/smontaggio (spesa prevista circa 10.000,00 €), piuttosto che tentare una procedura di sanatoria (che tra l'altro è molto probabile non venga ammessa essendo in zona esondabile ove, peraltro, in forza delle disposizioni del Piano di Bacino, sono vietate nuove costruzioni entro una fascia di rispetto dall'argine del torrente).

Qui si intende inoltre sottolineare, che relativamente al fabbricato in trattazione, sono state rilevate importanti criticità che ne pongono in discussione il suo stesso mantenimento in sede e che dovranno essere necessariamente risolte PRIMA di procedere con qualsiasi altra eventuale attività edilizia. Il chiaro riferimento è alla statica del fabbricato (criticità strutturali), la sua presenza in area esondabile con criticità evidenti rappresentate dall'insistenza sull'alveo del torrente Varenna, la sua presenza su area demaniale che richiede la regolarizzazione della concessione scaduta da tempo, la sua possibile presenza di materiale contenente amianto, la necessità di riordino degli scarichi, la presenza di alcune difformità dell'involucro esterno in termini di vincolo paesaggistico.

Per le attività tecniche volte alla risoluzione di tutte le criticità qui sopra solo descritte e richiamate, e per i possibili oneri conseguenti (quali sanzioni, ecc...) nella presente sede si rende difficile poterne prevedere i costi relativi, tanto meno i costi per le opere necessarie che possono essere definite solo in sede di progettazione specifica.

Si intende qui ribadire inoltre che, stanti i vincoli insistenti sull'area ove ricade il fabbricato, qualsiasi attività edilizia o intervento edilizio (ancorché in sanatoria) dovranno essere in ogni caso esaminati preventivamente con gli Uffici preposti al rilascio delle autorizzazioni edilizie e di vincolo per il corretto inquadramento degli interventi, stanti le importanti e molteplici criticità come rilevate e descritte già nella perizia depositata.

Con quanto sopra, nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti come sottoposti, la scrivente con ossequio si sottoscrive.

Genova 15/02/2025

Il C.T.U. Ing. Laura SACCHI

